

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA  
UNIDAD AZCAPOTZALCO**

**MAESTRÍA EN PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS**

**TESIS**

**Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN  
PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS**

**PRESENTA  
FABIOLA GUADALUPE MEDINA COLIN**

**ASESOR: DR. RENÉ COULOMB BOSC  
LECTORAS: DRA. MARÍA TERESA ESQUIVEL H.  
MTRA. CLAUDIA PLUEBLA CADENA**

**México, D.F. 2 de marzo de 2007**



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA  
UNIDAD AZCAPOTZALCO**

**MAESTRÍA EN PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS**

**TESIS**

**Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN PLANEACIÓN Y  
POLÍTICAS METROPOLITANAS**

**PRESENTA**

**FABIOLA GUADALUPE MEDINA COLIN**

**ASESOR: DR. RENÉ COULOMB BOSC**

**LECTORAS: DRA. MARÍA TERESA ESQUIVEL H.**

**MTRA. CLAUDIA PUEBLA CADENA**

**México, D.F. 2 de marzo de 2007**

**Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional. El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa<sup>1</sup>.**

Las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, fueron creadas a principios del siglo XX, y su función principal fue cubrir las necesidades de habitación de las familias acomodadas que, en aquel entonces, comenzaban a salir del centro de la capital, en busca de espacios que les permitieran una mejor calidad de vida urbana, actualmente, como consecuencia de procesos demográficos (despoblamiento de las delegaciones centrales), económicos (economías globalizadas y sus consecuencias), el crecimiento de la ciudad y las intervenciones gubernamentales (como la política de redensificación<sup>2</sup>), estas colonias se vuelven a valorizar debido a la importancia de localizarse en la zona central de la ciudad de México, desarrollando una importante dinámica inmobiliaria, la cual es tema de nuestra investigación.

---

<sup>1</sup> Definido como la suma de las colonias Roma Norte y Roma sur. Asimismo para la colonia Hipódromo consideramos también la Hipódromo Condesa.

<sup>2</sup> Revitalizar y regenerar las áreas centrales de la ciudad, para recuperar los espacios originarios o antiguas centralidades con el fin de aprovechar la inversión histórica del espacio construido, con la ayuda de políticas públicas (como el Bando 2 –que analizaremos mas adelante-) y modelos de intervención, para contrarrestar la expansión de las periferias y la expulsión del centro.

El análisis de nuestra investigación se centra en un segmento del mercado inmobiliario, el **estudio de la oferta de vivienda nueva y de segundo uso**, en la etapa en la cual un gran número de inversionistas incursiona en la producción de vivienda media y alta -principalmente edificios de apartamentos- en las colonias de estudio. A partir de la implantación del Bando dos<sup>3</sup>, aumenta drásticamente la oferta y las opciones tanto en diseño, acabados, y calidad de obra, como en costos.

En este contexto, nuestra investigación se centra en el análisis de dos aspectos importantes, primero; **el funcionamiento del mercado**; y segundo, los **conflictos sociales**, al identificar el impacto que tiene este nuevo proceso inmobiliario y la política de redensificación en la población residente, además del interés de conocer el “perfil” de los nuevos habitantes que llegan a estas colonias.

Los conceptos que darán sustento a este trabajo son: los cambios demográficos, el nuevo esquema de financiamiento hipotecario público y privado<sup>4</sup>, la búsqueda de centralidad (de los nuevos residentes), los desarrolladores (público y privado) y las políticas habitacionales (Bando 2), elementos determinantes de las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional actual en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.

La delimitación espacial de nuestra investigación abarca las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.

La delimitación temporal, abarca el análisis de la oferta de vivienda nueva y de segundo uso, la investigación empezó en 2006 con la elaboración del protocolo de investigación, lecturas, acopio de fichas de trabajo, trabajo de campo y la recopilación de información sobre la oferta de vivienda, para lo que consultamos páginas electrónicas y creamos una base de datos que abarca todo el mes de agosto, esto lo hicimos para no duplicar la información de los desarrollos y poder sistematizar la base elaborada.

---

<sup>3</sup> El Bando dos es una política urbana que implementó el Gobierno del Distrito Federal en 2001, más adelante analizaremos esta política.

<sup>4</sup> Con el *nuevo esquema de financiamiento hipotecario público y privado* nos referimos a la intervención de Fonhapo, Infonavit, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), las sofoles; además de la reincorporación de los bancos en el mercado hipotecario (en los casos en que el sector público actúa con el privado y el los que el sector privado actúa solo).



# INDICE

---

## Introducción

a

---

## CAPÍTULO I

### Historia y características de las colonias

1.1	Antecedentes Históricos	2
1.1.1	La colonia Condesa	2
1.1.2	La colonia Hipódromo	3
1.1.3	La colonia Roma	4
1.2	Tipología habitacional	7
1.3	Dinámica habitacional	11
1.4	Características de estas colonias: usos, funciones y cambio de uso de suelo	14
1.4.1	Patrimonio urbano	17
1.5	El 19 de septiembre de 1985	20
1.6	Población y vivienda	23
1.6.1	La vivienda en renta	25

---

## CAPÍTULO II

### Contextualización y Marco Teórico

2.1	¿Qué es el centro?	28
2.2	El papel del inmobiliario capitalista	35
2.2.1	La lógica del promotor Inmobiliario	36
2.2.2	El suelo	38
2.2.3	La renta del suelo	38
2.3	El análisis Marxista	40
2.4	Las funciones del centro	42
2.5	Redensificación y Gentrificación	48

---



---

---

## **CAPÍTULO III**

### **La Política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México**

3.1	El papel del Estado en la promoción inmobiliaria	55
3.1.1	El Estado interventor	55
3.2	El cambio en la política de vivienda y la creación de las Sofoles	58
3.2.1	Las sofoles y los créditos en la ciudad central	60
3.3	Los tipos de créditos	61
3.4	La política urbana de redensificación en la ciudad de México	66
3.4.1	Facilidades administrativas y políticas de suelo urbano	68

---

---

## **CAPÍTULO IV**

### **Producción del mercado inmobiliario**

4.1	Cómo funcionan los agentes inmobiliarios	75
4.2	Clasificación de la oferta	80
4.3	Tipo de vivienda y características	83
4.3.1	Departamentos	84
4.3.2	Penthouse	85
4.3.3	Loft	86
4.3.4	Vivienda de interés social y vivienda indígena	88
4.3.5	Vivienda catalogada rehabilitada	89
4.4	La oferta	91
4.4.1	Tamaño	92
4.4.2	Los acabados	93
4.4.3	Precios	95
4.4.4	Antigüedad	97
4.4.5	Servicios	98
4.5	La ubicación	99
4.5.1	Áreas Verdes	100
4.5.2	Excelente ubicación, acceso a vías rápidas de comunicación	101
4.5.3	Frentes de calle con uso Baldío	102
4.5.4	Frentes de calle con uso Servicios	106
4.5.5	Frentes de calle con uso habitacional y mixto	109

4.5.6	Frentes de calle con uso Equipamiento	112
4.5.7	Frentes de calle con uso Comercio	116

## **CAPÍTULO 5**

### **Conflictos sociales**

5.1	Los actores que intervienen en las colonias	
	Roma, Hipódromo y Condesa	123
5.1.1	Los propietarios del suelo	125
5.2	Las organizaciones de vecinos en contra del Bando dos	128
5.2.1	El problema con la política de redensificación	129
5.2.2	La problemática de infraestructura	130
5.2.3	El problema del agua	131
5.2.4	El problema del drenaje	133
5.2.5	Problemas de vialidad en las colonias	136
5.2.6	El cambio de uso de suelo	138
5.2.7	La destrucción del patrimonio urbano	141
5.3	Envejecimiento de la población	142
5.4	Perfil de los nuevos habitantes	143

<b>Conclusiones</b>	148
---------------------	-----

<b>Aporte Metodológico</b>	161
----------------------------	-----

<b>Referencias bibliográficas y hemerográficas</b>	170
--	-----

### **ANEXOS (en disco)**

- Anexo capítulo I, cuadros, gráficas y mapas temáticos,
- Anexo capítulo III, documentos, gráficas y cuadros
- Anexo capítulo IV, cartografía de los frentes de calle por colonia
- Estadístico:
  1. Base de datos de la oferta
  2. Base de datos de los Precios
  3. Base de datos de los tipos de vivienda

- Audiovisual:
    1. Recorrido por la colonia Condesa
    2. Recorrido por la colonia Hipódromo
    3. Recorrido por la colonia Roma Norte
    4. Recorrido por la colonia Roma Sur
    5. Entrevistas a los representantes de la unión de vecinos de cada colonia
    6. Documental de la colonia Roma (canal 11)
-



### La problemática

#### **Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional. El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa<sup>1</sup>.**

Las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, fueron creadas a principios del siglo XX, y su función principal fue cubrir las necesidades de habitación de las familias acomodadas que, en aquel entonces, comenzaban a salir del centro de la capital, en busca de espacios que les permitieran una mejor calidad de vida urbana, actualmente, como consecuencia de procesos demográficos (despoblamiento de las delegaciones centrales), económicos (economías globalizadas y sus consecuencias), el crecimiento de la ciudad y las intervenciones gubernamentales (como la política de redensificación<sup>2</sup>), estas colonias se vuelven a valorizar debido a la importancia de localizarse en la zona central de la ciudad de México, desarrollando una importante dinámica inmobiliaria, la cual es tema de nuestra investigación.

La inquietud por estudiar este tema surgió a partir de un primer acercamiento al problema, en el marco del convenio de colaboración entre la Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco y la Unión de Vecinos de las Colonias Roma, Hipódromo y Condesa, con el objetivo de llevar a cabo acciones relativas a intercambio académico y difusión de la cultura, investigación y desarrollo tecnológico, servicio social, capacitación y actualización de recursos

---

<sup>1</sup> Definido como la suma de las colonias Roma Norte y Roma sur. Asimismo para la colonia Hipódromo consideramos también la Hipódromo Condesa.

<sup>2</sup> Revitalizar y regenerar las áreas centrales de la ciudad, para recuperar los espacios originarios o antiguas centralidades con el fin de aprovechar la inversión histórica del espacio construido, con la ayuda de políticas públicas (como el Bando 2 –que analizaremos mas adelante-) y modelos de intervención, para contrarrestar la expansión de las periferias y la expulsión del centro.

humanos mediante programas que se enmarcaron dentro de los siguientes rubros: Taller de proyectos vecinales, Atlas de riesgo y programa de protección civil, Planeación de los usos de suelo y vivienda, Recuperación del espacio público, ordenamiento de la vialidad y del transporte público, y Planeación estratégica para el desarrollo integral de las colonias Hipódromo, Roma, Condesa.

Sabemos que existen muchos aspectos del mercado inmobiliario, que pueden ser estudiados y de su funcionamiento, como la definición de submercados de vivienda, la clasificación por su producción como vivienda nueva, progresiva, de segundo uso, subsidiada, residencial, por la localización, etc., y otras tantas perspectivas teóricas para abordarlo, por lo tanto, es importante definir nuestro objeto de estudio. El análisis de nuestra investigación se centra en un segmento del mercado inmobiliario, el **estudio de la oferta de vivienda nueva y de segundo uso**, en la etapa en la cual un gran número de inversionistas incursiona en la producción de vivienda media y alta -principalmente edificios de apartamentos- en las colonias de estudio. A partir de la implantación del Bando dos<sup>3</sup>, aumenta drásticamente la oferta y las opciones tanto en diseño, acabados, y calidad de obra, como en costos.

En este contexto, nuestra investigación se centra en el análisis de dos aspectos importantes, primero; **el funcionamiento del mercado**; y segundo, los **conflictos sociales**, al identificar el impacto que tiene este nuevo proceso inmobiliario y la política de redensificación en la población residente, además del interés de conocer el “perfil” de los nuevos habitantes que llegan a estas colonias.

Los conceptos que darán sustento a este trabajo son: los cambios demográficos, el nuevo esquema de financiamiento hipotecario público y privado<sup>4</sup>, la búsqueda de centralidad (de los nuevos residentes), los desarrolladores (público

---

<sup>3</sup> El Bando dos es una política urbana que implementó el Gobierno del Distrito Federal en 2001, más adelante analizaremos esta política.

<sup>4</sup> Con el *nuevo esquema de financiamiento hipotecario público y privado* nos referimos a la intervención de Fonhapo, Infonavit, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), las sofoles; además de la reincorporación de los bancos en el mercado hipotecario (en los casos en que el sector público actúa con el privado y el los que el sector privado actúa solo).

y privado) y las políticas habitacionales (Bando 2), elementos determinantes de las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional actual en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.

*En este trabajo entenderemos como mercado inmobiliario al conjunto de relaciones de intercambio entre compradores y vendedores que se reúnen para intercambiar mercancías. Para el caso especial los bienes son: el suelo, donde se asientan edificios, casas, departamentos, etc. La ocupación del suelo puede estar regulada por el mercado, por el Estado o por los que actúan por fuera del Estado y del mercado. En todo caso, la propiedad de la tierra representa una relación social que define las posibilidades de acceso a estos bienes indispensables: suelo y vivienda. (V. Colliers Web: 2005)*

La delimitación espacial de nuestra investigación abarca las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.

La delimitación temporal, abarca el análisis de la oferta de vivienda nueva y de segundo uso, la investigación empezó en 2006 con la elaboración del protocolo de investigación, lecturas, acopio de fichas de trabajo, trabajo de campo y la recopilación de información sobre la oferta de vivienda, para lo que consultamos páginas electrónicas y creamos una base de datos que abarca todo el mes de agosto, esto lo hicimos para no duplicar la información de los desarrollos y poder sistematizar la base elaborada.

## **Preguntas de investigación**

*Pregunta central;*

¿Por qué estas colonias atraviesan una importante dinámica inmobiliaria y que repercusiones tiene? ¿Cómo las afecta una política urbana de redensificación?

Las preguntas de las que partimos en esta investigación son:

*En cuanto a la aplicación de políticas de redensificación;*

- ¿De qué forma la instrumentación de políticas de redensificación impactan el mercado inmobiliario habitacional?



- ¿Por qué este proceso no tiene legitimidad entre los vecinos, y qué tipo de resistencia encuentra en su aplicación?
- ¿Cuál es el impacto de la política de redensificación en cuanto a la preservación del patrimonio cultural urbano?
- ¿Qué tipo de soluciones habitacionales está apoyando la política de redensificación?

*En cuanto a la oferta de vivienda nueva y sus características;*

- ¿Cuál es la tipología, características arquitectónicas, dimensiones, y costos de la oferta de vivienda nueva en las colonias?
- ¿Para qué sector de la población está dirigida esta oferta?
- ¿Si existe una diferenciación espacial de esta oferta habitacional? ¿a qué se debe?
- ¿Cuál es lógica de los desarrolladores privados que construyen en estas colonias?
- ¿Cómo afectan las nuevas construcciones al paisaje urbano? ¿Y qué opciones podemos encontrar en cuanto a la rehabilitación y protección al patrimonio cultural urbano?
- ¿Afectan las nuevas edificaciones a la infraestructura existente y a los servicios públicos? Es decir, ¿Qué implica para la estructura urbana<sup>5</sup> en términos de intensidad de uso de la infraestructura hidráulica, (agua y drenaje) y vialidades?

*En cuanto a los conflictos sociales;*

- ¿Por qué la población residente de estas colonias se oponen a este proceso de redensificación?

---

<sup>5</sup> Con *infraestructura urbana* nos referimos a la infraestructura vial, servicios públicos, imagen urbana e infraestructura hidráulica.

- ¿Cuáles son las principales problemáticas que aquejan a la población residente de las colonias RHC<sup>6</sup>?
- ¿Existen razones objetivas a esta oposición o resistencia vecinal?
- ¿Cuáles son las motivaciones de los vecinos por organizarse y movilizarse en contra del cambio de uso de suelo, del incremento de nuevos vecinos, de la construcción de más desarrollos, etc., responden a intereses personales (no tienen otra cosa que hacer), grupales (pertenencia a) o públicos (por las afectaciones directas y el bienestar de las colonias)?

### Objetivo general

Dadas las transformaciones que presentan actualmente estas colonias con la política de redensificación, el objetivo general de la investigación es **estudiar las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional**; a través del estudio del propio mercado, es decir desde la lógica del desarrollador y la oferta al analizar la tipología de vivienda nueva, su características, dimensiones, costos, etcétera, así como **los conflictos sociales** que se generan, en los residentes tradicionales.

### Objetivos específicos

- Para estudiar el mercado inmobiliario habitacional es necesario conocer el papel que juegan los promotores inmobiliarios (públicos y privados) en las colonias, analizar su funcionamiento, y la oferta misma en sus modalidades de nueva y de segundo uso y sus características.
- Identificar las consecuencias para las colonias, en cuanto a la estructura urbana, infraestructura e imagen, de la aplicación de una política de redensificación.
- Identificar los conflictos sociales que la población residente identifica, ante la llegada de nuevas edificaciones y nuevos habitantes en sus colonias.
- Conocer el perfil de los nuevos habitantes.

---

<sup>6</sup> Para abreviarlas, a lo largo del texto, me referiré a las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, como; RHC.

## **Hipótesis**

Los supuestos que guían esta investigación son:

- La dinámica del mercado inmobiliario en las colonias RHC, como consecuencia de la aplicación de la política de redensificación, tiene repercusiones como la intensificación de la infraestructura urbana, la negligencia en cuanto a la preservación del patrimonio cultural urbano, la concentración de vivienda media y residencial, las nuevas tipologías de vivienda que muchas veces no corresponden con la imagen de la colonia y traza urbana existentes, el incremento en las densidades de los conjuntos habitacionales, y la disminución de la superficie construida por vivienda.
- La especulación de los agentes inmobiliarios trae como consecuencia el encarecimiento de la oferta de vivienda de un mismo tipo de una colonia a otra. Es decir, un mismo producto difiere considerablemente de precio entre diferentes colonias, esta especulación y el encarecimiento del valor del suelo, responden a la demanda por espacios, características y ubicaciones con cierto plusvalor, que el desarrollador utiliza como estrategia de marketing para vender.
- Otro tipo de repercusiones son las sociales, la población residente de las colonias identifica diversos conflictos debido al incremento en la oferta habitacional en cuanto a la intensificación del uso en la estructura urbana y la infraestructura con la llegada de nuevos habitantes, además del deterioro en la imagen de las colonias.

## **Metodología**

Existen muchos aspectos del mercado inmobiliario que pueden ser estudiados, y otras tantas perspectivas teóricas para abordarlo. Por un lado determinamos a qué nivel obtendríamos la información (unidades de análisis) sobre la oferta de vivienda en las colonias, y qué universo cubriríamos; posteriormente diseñamos la



forma para recopilar la información, así como los procedimientos para su captura y procesamiento y, finalmente, determinamos la forma y técnicas de análisis.

Llevamos a cabo también, observación etnográfica, análisis de los videos de los recorridos con la unión de vecinos, así como de las entrevistas que les realizamos, y trabajo de campo. Por sus alcances, nuestra investigación es de tipo inductivo, en cuanto a que nos basamos en la observación y el trabajo de campo.

Para comprobar o refutar las hipótesis utilizamos las siguientes técnicas de investigación;

- 1) *Investigación histórica documental* (documentos de segunda mano); es decir, la consulta de libros históricos, documentos oficiales, tesis, bases de datos y textos en Internet, sobre la conformación de las colonias para conocer sus antecedentes y tener una idea general de cómo han cambiado estas colonias a través de los años hasta hoy en día.
- 2) *Consulta de publicaciones especializadas* en el mercado inmobiliario para analizar las estrategias de marketing de los desarrolladores.
- 3) *Construcción de bases de datos* de la oferta inmobiliaria y de los datos censales. La detección de la oferta la hicimos mediante la construcción de una base de datos con información procedente de fuentes electrónicas como metros “cúbicos.com”, “micasa.gob”, “sucasita.com”, y otras, el análisis de esta base, nos permitió crear la tipología de la oferta. Registramos los casos de cada colonia, y revisamos las publicaciones de los agentes inmobiliarios. En los casos donde no obtuvimos toda la información, realizamos contacto vía telefónica para solicitar la información, simulando una posible compra. Debido a los alcances de este trabajo, no realizamos un análisis de toda la oferta de vivienda nueva en las colonias, y una muestra no puede ser representativa, por lo que sólo analizamos la oferta desde estas fuentes, tomando algunos casos para ejemplificar cada colonia e ilustrar nuestro trabajo de investigación. Sin embargo, en etapas subsecuentes el estudio podría ser mas profundo y, entonces realizarse un censo de la oferta.

- 4) Para el *análisis cartográfico de la zona*, elaboramos mapas temáticos, para localizar y caracterizar la oferta de vivienda en cada colonia, por tipología; vivienda nueva y de segundo uso, y por frentes de calle para analizar la localización y estrategia de los desarrolladores<sup>7</sup>.
- 5) Para conocer cuál es la problemática con los vecinos *analizamos los videos de las entrevistas y los recorridos* con cada uno de los representantes de las colonias, (actores clave) mismos que realizamos en el trabajo de planeación con la unión de vecinos de las colonias RHC, el objetivo fue saber cuáles eran los conflictos que los habitantes de estas colonias identificaban, ante la llegada de nuevas edificaciones y nuevos vecinos en sus colonias.
- 6) En el caso del perfil de los nuevos habitantes la información requerida la obtuvimos de forma indirecta, por medio de los desarrolladores analizamos la publicidad, identificamos y definimos a sus compradores.

Uno de los principales aportes de nuestro trabajo, fue diseñar una estrategia teórica y metodológica que sirva de base para el estudio del mercado inmobiliario a profundidad, necesario por lo complejo del tema y por las muy diversas formas de abordarlo. Dicha estrategia la fuimos construyendo a lo largo de la investigación, y la mostramos en el aporte metodológico.

La tesis está estructurada en cinco capítulos.

## **Capítulo I Historia y características de las colonias**

En este capítulo mostramos una breve descripción de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa para conocer sus antecedentes y características. Realizamos también un recorrido histórico para entender su tipología y dinámica habitacional, usos, funciones y cambio de uso de suelo, con la finalidad de poder explicar el cambio habitacional actual, sin dejar de mencionar el impacto del sismo de 1985 sobre las colonias.

---

<sup>7</sup> Para conocer la metodología que realizamos para el análisis de frentes de calle, revisar el aporte metodológico.

## **Capítulo II Contextualización y Marco Teórico**

En este apartado analizamos las teorías clásicas de la organización del espacio urbano, la escuela de Chicago y la teoría marxista, para poder comprender de manera más detallada la estructura social de la ciudad. Por otro lado es preciso definir el concepto de centro urbano y su importancia para la ciudad pues son lugares polisémicos por excelencia, multifuncionales y simbólicos. Para después analizar las acciones encaminadas a impulsar la recuperación y renovación de la ciudad existente a partir de procesos de redensificación. Finalmente retomamos a Topalov para analizar la ciudad como marco de ganancia, para el sector inmobiliario.

## **Capítulo III La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México**

Para poder entender la nueva oferta inmobiliaria en las colonias, es necesario conocer, por un lado los cambios de la política habitacional que en buena medida determinan los nuevos esquemas de financiamiento público y privado, además de la reincorporación de los bancos al mercado hipotecario (sofoles, créditos puente), y por otro el impulso a estos procesos por parte del gobierno local al implementar políticas de redensificación (el bando 2) en la zona central de la ciudad de México.

## **Capítulo IV Producción del Mercado Inmobiliario**

En este apartado estudiamos las tendencias recientes del mercado habitacional en las colonias, en términos de clasificación. La oferta de vivienda en las colonias es muy variada y heterogénea entre una colonia y otra, podemos encontrar edificaciones “modernas”, con estilos arquitectónicos como arquitectura contemporánea con estilo industrial como los tipo high tech<sup>8</sup>, el nuevo concepto espacial loft, y algunos edificios catalogados remodelados; por lo general es vivienda media, residencial y residencial plus, aunque podemos encontrar el caso

---

<sup>8</sup> Se trata de decoración y acabados con acero y aluminio, entre otros materiales, este estilo creó un mobiliario sencillo y práctico distinto al de cualquier estilo precedente.



de vivienda de interés social que produce el Instituto de vivienda del Distrito Federal (Invi), de acuerdo a la base de datos de los inmuebles y a los recorridos en campo, en este apartado describimos la tipología de la oferta y la descripción de la misma, en términos de tamaño, acabados, precios, antigüedad, servicios y ubicación (por frentes de calle).

## **Capítulo V Conflictos Sociales**

En función de diversas coyunturas políticas y económicas surgen también diversas formas de movilización, y organización que modifican substancialmente el equilibrio de fuerzas políticas y sociales a escala barrial en el territorio. En este caso podemos identificar a actores e instituciones que inciden directa o indirectamente en la vida de las colonias. En cuanto a la participación institucional tenemos a SEDUVI, sitios patrimoniales, INBA, Invi y la delegación Cuauhtémoc; con respecto a la participación social a propietarios, inquilinos, población residente, promotores inmobiliarios, y organizaciones o asociaciones. Veremos cuales son los conflictos que esta población residente identifica.

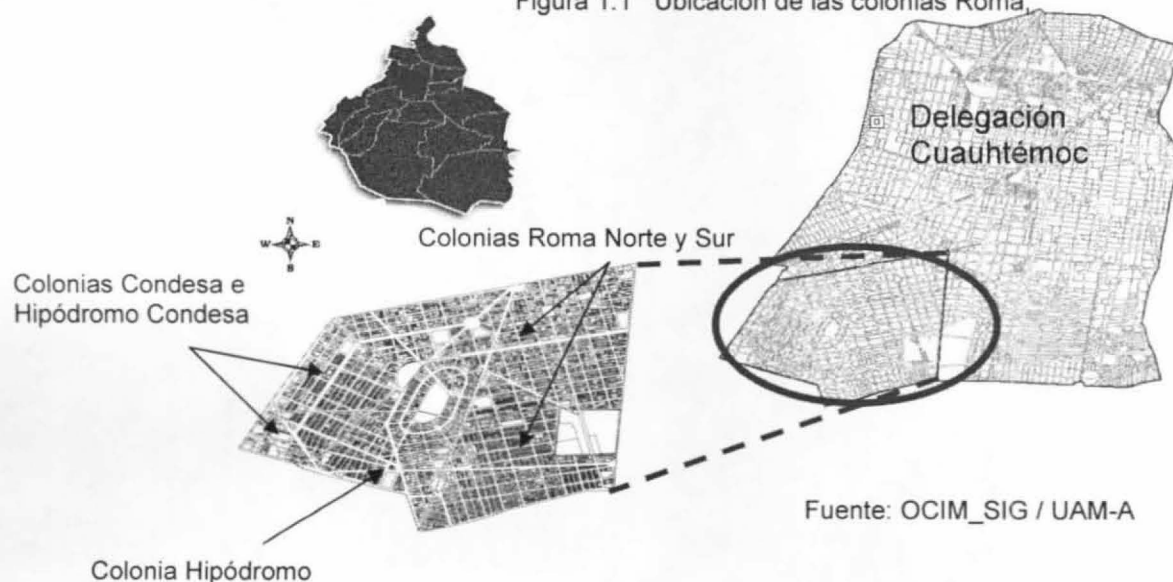
### Historia y características de las colonias

En este capítulo se realiza una breve descripción de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, para conocer sus antecedentes y características. Con el apoyo en fuentes electrónicas, libros especializados en la historia de las colonias, recorridos de campo, programas de televisión<sup>1</sup>, y el análisis de las entrevistas que se realizaron a los representantes de la unión de vecinos de las colonias RHC.

Las colonias Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo, Condesa, Hipódromo-Condesa y el Conjunto urbano Benito Juárez, se ubican en el extremo sur occidental de la Delegación Cuauhtémoc, comprendido entre la avenida Chapultepec, al norte; el circuito interior avenida José Vascónceles, al occidente; avenida Benjamín Franklin y Viaducto Miguel Alemán, al sur y la avenida Cuauhtémoc, al oriente (Ver figura 1.1).

Las colonias ocupan 596 hectáreas, lo que representa, el 18.4% del total de la delegación correspondiendo con 28 AGEBs en 550 manzanas.

Figura 1.1 Ubicación de las colonias Roma.



<sup>1</sup> La colonia Roma, canal 11, ver anexo audiovisual.

## 1.1 Antecedentes Históricos

Dichas colonias fueron creadas a principios del siglo XX, y su función principal fue cubrir las necesidades de habitación de las familias acomodadas que, en aquel entonces, comenzaban a salir del centro de la capital, en busca de espacios que les permitieran una mejor calidad de vida urbana. Los nuevos fraccionamientos que se desarrollaron al poniente de la ciudad, atendieron de manera confortable y atractiva esta necesidad. Fue entonces cuando se desarrollaron las colonias Roma, Hipódromo, Condesa e Hipódromo Condesa, entre otras, que inicialmente fueron fraccionadas en terrenos de grandes dimensiones, que permitían la construcción de grandes y espaciosas casonas.

Estos proyectos urbanísticos incluían la estructuración del territorio a través del espacio público. El trazo de avenidas con amplios camellones y glorietas permitía a los vecinos y peatones disfrutar de agradables paseos. Las plazas, parques y jardines, favorecían la convivencia vecinal, generando una elevada calidad de vida a estos nuevos asentamientos.

### 1.1.1 La colonia Condesa

Los terrenos de la colonia Condesa se fraccionaron a partir de 1902. Su primera propietaria fue María de la Campa y Coss, Condesa de Santiago de Valparaíso. Según el ex cronista de la Ciudad de México, Guillermo Tovar y de Teresa, el nombre de "Condesa" procede de su propietaria, la tercera condesa de Miravalle.



Las escrituras públicas de la fundación de esta colonia están fechadas y autorizadas el 30 de diciembre de 1902. Vendidos los terrenos de la que desde sus inicios fue zona residencial, se procedió a la introducción tanto del drenaje como del agua potable. (Porrás, 2001)

Figura 1.2 Fachada de la hacienda de la Condesa, 1920. Fuente: Porrás; 2001

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

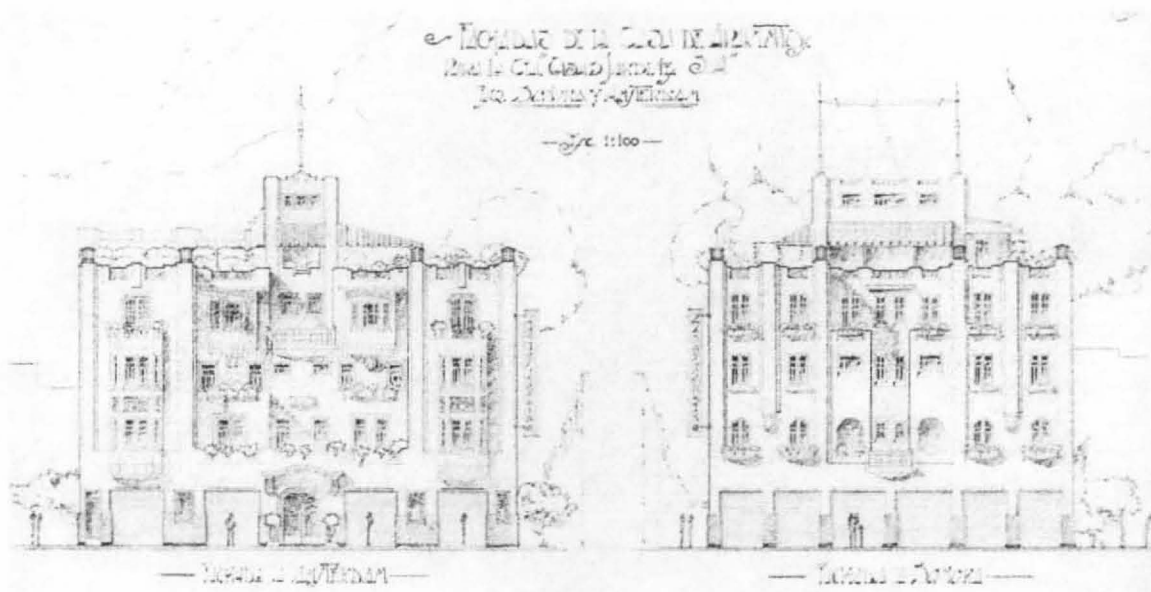


Figura 1.3 Diseño original del Edificio Jardines. Fuente: Porras; 2001

En sus inicios, la Condesa tuvo por límites, al norte, la colonia Juárez; al sur, la Avenida Michoacán y Río de la Piedad; al oriente, la calzada de Tacubaya (hoy Calzada José Vasconcelos); con los años, su enorme extensión se pobló dando origen a otras colonias como la Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo, e Hipódromo Condesa.

### 1.1.2 La colonia Hipódromo

De acuerdo con Porras, en terrenos de la Hacienda de la Condesa de Miravalle, entre 1902 y 1903 se construyeron también, aparte de la colonia Condesa, la colonia Roma y la Sociedad del Jockey Club Mexicano, donde se administraba un hipódromo; el cual, se inauguró el 23 de octubre de 1910, y se utilizó no sólo para espectáculos ecuestres, sino también como autódromo y para eventos de acrobacia aérea. Para 1924, José de la Lama y Raúl Basurto acordaron con el Jockey Club Mexicano el fraccionamiento, urbanización y venta del hipódromo. Esto dio origen a la colonia Hipódromo, que debe su nombre al recinto que administraba la Sociedad Jockey Club. En esta colonia, es significativa la proporción de áreas verdes en relación a superficie urbanizada. Tomando en

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

cuenta las superficies del Parque México (originalmente llamado san Martín) y del Parque España, las extensiones de las glorietas Popocatepetl, Iztlacíhuatl, y Citlaltépetl, más los camellones de la avenida Ámsterdam y las calles de Sonora, Nuevo león y Tamaulipas, el total de sus áreas verdes conforman cerca del 40% de la superficie de la colonia.

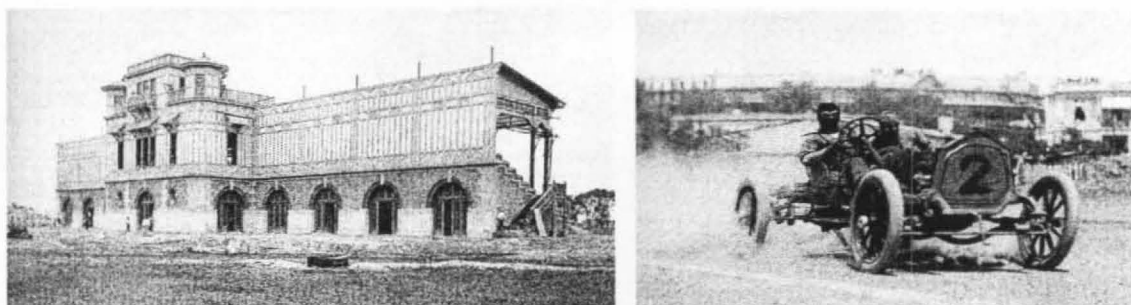


Figura 1.4 Vista posterior del Hipódromo de la Condesa y Competidor en el circuito del mismo. Fuente: Porras; 2001

La colonia Hipódromo, así como la colonia Polanco, ha sido favorita de la comunidad israelita. Para el Parque México fue donado por la comunidad israelí un busto dedicado a Albert Einstein, realizado por la escultora Tosía.

El origen de la colonia *Hipódromo Condesa* data de 1902, año en que se fraccionaron los terrenos de la ex Hacienda de la Condesa. Se le denomina Hipódromo Condesa por cuanto se encuentra ubicada al sur de la colonia Condesa y al poniente de la colonia Hipódromo. Sus antecedentes históricos coinciden con los de las colonias Condesa e Hipódromo. (Porras, 2001)

### 1.1.3 La colonia Roma

El 28 de marzo de 1902, Eduardo M. Orrín solicitó al Ayuntamiento la aprobación del proyecto para el fraccionamiento de los terrenos situados en el ángulo formado por las avenidas Chapultepec y de la Piedad (hoy avenida Cuauhtémoc), en un predio denominado Potreros de Romita, al lado del pueblo de Romita. El 30 de noviembre del mismo año, se aprueba el convenio celebrado para el establecimiento de la colonia Roma, la cual como centro tenía la plaza Río de Janeiro y su urbanización se inspiró en la de las ciudades europeas, con anchas

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

avenidas, arboledas, y plazas jardinadas. Las calles que constituían la colonia eran: de norte a sureste, Av. Chapultepec, Puebla, Durango, Colima y Tabasco; de noroeste a suroeste, Guaymas, Morelia, Córdoba, Orizaba, Jalapa y Tonalá. (Tavares, 1995)

Esta primera área de la colonia Roma fue considerada como prolongación de la Juárez, que ya se encontraba muy poblada cuando inició el fraccionamiento de la primera. Sin embargo, a diferencia de ésta que nació y se desarrolló durante el porfiriato<sup>2</sup>, la Roma inició su crecimiento en las postrimerías de éste régimen, creció lentamente durante el periodo revolucionario, y con cierta rapidez en los años siguientes.

Actualmente, dentro de la jurisdicción de la colonia Roma, se encuentra el pintoresco barrio de Real de Romita, se encuentra a una cuadra de las avenidas Chapultepec y Cuauhtémoc. En el periodo del presidente Ávila Camacho fue declarado zona típica y en agosto de 1988, que las autoridades decidieron iniciar un proceso de rescate, para conservar su antiguo templo, Santa María de la Natividad, como parte importante de su patrimonio histórico, ya que este templo data de 1530. (Martínez, 2006)

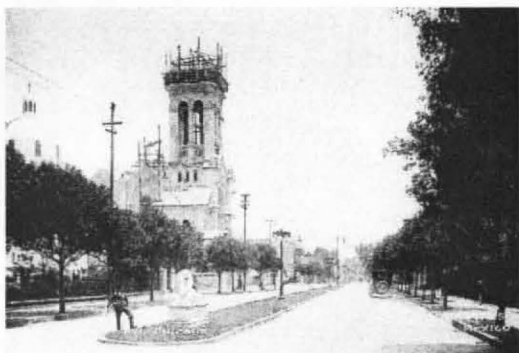
Romita fue el antiguo pueblo de Aztacalco (en la casa de las garzas). Estaba ubicado en los límites de la Gran Tenochtitlán, sobre un islote circundado por canales, y albergaba grandes terrenos, que después de la llegada de los españoles se conocieron como Potreros de Romita.

De acuerdo con Tavares, fué la Compañía de Terrenos formada por el empresario Edward Walter Orrin (de profesión cirquero), el ingeniero Casius Clay Lamm, su hijo Lewis Lamm (de nacionalidad norteamericanos) y el Sr. Pedro Lascuarin, la que emprendió el proyecto de fraccionar el potrero de la Romita. Este proyecto fue modificado por la Comisión de Obras Públicas que lo incorporó al VIII Cuartel de la ciudad de México.

<sup>2</sup> En la historia de México, se denomina porfiriato a los aproximadamente 30 años que gobernó el país el general Porfirio Díaz en forma intermitente desde 1876, hasta mayo de 1911 (en que renunció a la presidencia por la fuerza de la revolución encabezada por Francisco I. Madero y los hermanos Flores Magón)



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa



A partir de entonces se construyeron palacetes y casas siguiendo las modas ecléctica, Art Nouveau, Neo-colonial y Funcionalista.

Figura 1.5 Avenida Orizaba. Fuente: Porras; 2001

La colonia Roma Sur empezó a desarrollarse simultáneamente con la colonia Roma (Norte), en terrenos que fueron propiedad de la Compañía Bancari, de Alejandro Escandón y del Jockey Club Mexicano, que habían adquirido estos predios, parte de la ex Hacienda de la Condesa. La lotificación se inició en 1902, y concluyó diez años más tarde los trabajos de introducción de servicios municipales. Esta colonia comenzó a poblarse en forma acelerada a partir de 1910. En 1922 se construyó en su perímetro el Estadio Nacional, demolido para edificarse la Unidad Habitacional Benito Juárez, que fue inaugurada el primero de septiembre de 1952.



Figura 1.6 Colonia Roma en 1910

Respecto al origen de la nomenclatura para las calles de esta colonia, el historiador José E. Iturriaga refiere que "a fines del siglo XIX vino a México un cirquero inglés llamado Henry Orín en compañía del payaso Ricardo Bell, y que ambos compraron la Hacienda de la Romita, con la intención de fraccionarla. A su regreso de una gira por el interior del país, bautizaron las calles del nuevo

fraccionamiento con el nombre de las ciudades donde más aplausos habían recibido. (Tavares, 1995)

En la Roma se establecieron una plaza de toros y dos iglesias de notable arquitectura. En la actualidad cuenta con instituciones educativas, e importantes centros culturales. Se estima que en la actualidad sólo se conserva uno de cada 10 inmuebles construidos antes de 1950.

## 1.2 Tipología habitacional

Es importante saber cuales son las tipologías habitacionales que predominan en esta zona ya que actualmente es muy heterogénea en ese sentido, incluso al interior de una misma colonia podemos identificar viviendas de tipo residencial, diversas tipologías unifamiliares, vecindades, y conjuntos habitacionales horizontales; existen desde antiguos palacios y viejas casonas, hasta construcciones multifamiliares, pequeños conjuntos habitacionales, y departamentos lujosos en edificios. No pueden dejar de mencionarse las 'nuevas' tipologías, como penthouse y tipo loft.

Durante el Porfiriato se privilegió la actuación de algunos arquitectos extranjeros, destinándoles proyectos de obra pública (Émile Bénard, Ádamo Boari, Silvio Contri). Entre los mexicanos destacaron Mauricio María Campos, Manuel Gorozpe, Antonio Torres Torrija y el ing. Francisco Serrano. Con esta tendencia europea se construyeron los palacetes y casas de la Colonia Roma, siguiendo las modas eclécticas; Art Nouveau, Neo-colonial y Funcionalista. (Tavares, 1995)

Está por ejemplo, **La Iglesia de la Sagrada Familia**, iniciada en 1910 en terrenos donados por Edward Orrin y Pedro Lascurain. El proyecto lo hizo José Gorozpe para la iglesia de la Compañía de Jesús. Su construcción fue suspendida entre 1913 y 1917, y concluida en 1925.



Figura 1.7 Vitral de la Iglesia de la Sagrada Familia



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Es un edificio de estilo neorománico con elementos del gótico catalán. Consta de una nave con una torre central, rosetón y motivos florales diversos. En el bautisterio se encontraba la tumba del padre jesuita Agustín Pro, muerto en 1927 durante el conflicto Cristero, y beatificado posteriormente.

Figura 1.8 Casa Lamm

**La Casa Lamm** fue construida para ser mansión de la familia García Collantes y, posteriormente, escuela. Tiene fachada en el Pancoupé, ventana veneciana con mascarón en el dintel, columnas jónicas, friso de conchas con palmas y hojas de laurel, frontón roto, pretil con guirnaldas, y remates con copones. En las ventanas destacan los dinteles con leones en medio relieve, pilastras almohadilladas de capiteles jónicos, consolas con cabeza cilíndrica, y herrería de gran calidad. El interior posee una escalera notable y un salón con fachada semicilíndrica.

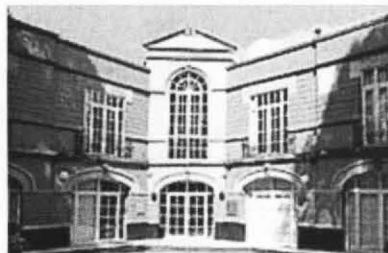


Figura 1.9 Casa Universitaria del Libro



**La Casa Universitaria del Libro** fue construida por la familia Baranda-Luján y posteriormente fue destinada al Centro Asturiano de México. Muestra elementos mudéjares (arco polibulado), y del barroco hispano (molduras mixtilíneas, jambas corridas, almohadillados y guardamalletas). En el interior destacan sus vitrales estilo Decó.

En la colonia Roma, como determina Edgar Tavares, el estilo ecléctico es el predominante sin embargo, hay casas y edificios que siguen corrientes artísticas diversas como el Art Nouveau, el Funcionalismo, el Art. Déco y la arquitectura neocolonial. El siglo XX mexicano se inaugura con el Porfiriato, periodo durante el cual "estuvo de moda traer arquitectos europeos para que se encargaran de diseñar las grandes obras públicas", escribe Edgar Tavares (1995). Por ejemplo,

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Adamo Boari (1863-1928), quien diseñó el Palacio de Bellas Artes (1904-1934) y el Edificio de Correos (1902-1907), y Silvio Contri (1905-1911), quien proyectó el Palacio de Comunicaciones (1905-1911), hoy Museo Nacional de Arte. (Tavares, 1995)

Figura 1.10 Edificio Condesa

**El Edificio Condesa**, ocupa toda una manzana dividida en dos por una privada. Se asegura que fue la primera casa de departamentos elegantes edificada en la capital. Su construcción tomó 14 años al arquitecto inglés George W. Cook, de 1911 a 1925.



Las colonias no estuvieron exentas de la influencia artística europea, como fue el Art. Nouveau, surgido en Bélgica hacia el final del siglo XIX e inspirado en los estilos gótico y barroco. Las colonias lucen todavía hoy el rostro de sus edificios artísticos, en medio del impetuoso y a la vez desordenado desarrollo inmobiliario generado por la modernidad.



La fisonomía de los comercios, restaurantes y edificaciones “modernas”, contrasta y discrepa con la tradición desarticulando la unidad arquitectónica de su entorno.

Figura 1.11 Edificio Basurto

Al recorrer las calles de estas majestuosas colonias, podemos encontrar edificaciones “modernas”, con mezcla de estilos arquitectónicos como contemporáneo con estilo industrial, o los ya mencionados loft y high tech<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Se trata de decoración y acabados con acero y aluminio, entre otros materiales, este estilo creó un mobiliario sencillo y práctico distinto al de cualquier otro precedente. [http://es.encarta.msn.com/encyclopedia\\_761553700\\_3/Decoraci%C3%B3n\\_de\\_interiores.html](http://es.encarta.msn.com/encyclopedia_761553700_3/Decoraci%C3%B3n_de_interiores.html)

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Las inmobiliarias adquieren, remodelan y construyen departamentos tipo *lofts*, usando parte de la estructura y conservando la belleza y estilo original de grandes casonas, que en épocas pasadas fueron habitadas por familias adineradas, y que ahora son remodeladas, o las de fábricas abandonadas, para dar paso a modernos *lofts* que en su mayor parte son adquiridos por jóvenes profesionales.

Esta tendencia -nueva en nuestro país- nació en la década de los 70, en el Soho neoyorquino<sup>4</sup>, donde se comenzó a habitar en grandes superficies de bajo precio instaladas en un espacio industrial o almacén abandonado.

Figura 1.12 Loft



Son viviendas muy espaciaosas que dan mayor libertad a los usuarios y posibilitan la diversidad a la hora de decorar y ordenar los muebles, lo que no permite muchas veces un departamento tradicional. Son proyectos de planta libre donde suelen estar interrelacionados los espacios públicos con los privados, con excepción del baño y *toilette*. Existen dos tipos de lofts: los que separan los ambientes públicos de los privados en dos niveles, y aquellos en que los espacios se encuentran a una misma altura.

<sup>4</sup> Tiene sus orígenes en los Estados Unidos, específicamente en el área de Manhattan, a finales del Siglo XIX. El mercado financiero se trasladó desde el barrio neoyorkino del Soho al nuevo centro de Wall Street. Empezó a llegar gente procedente del mundo de las artes que necesitaba conseguir, mediante rentas bajas, grandes espacios. Los artistas plásticos fueron los primeros en aprovechar este nuevo formato (una vivienda que tiene mucha luz y les permite hacer trabajos de grandes dimensiones). La zona se puso de moda, lo que atrajo a habitantes más acaudalados, y provocó que aumentaran los precios. Londres se convirtió en la ciudad europea donde mayor oferta de este tipo de inmuebles hay. En España se calcula que un tres por ciento del mercado residencial está constituido por lofts. En los años 90 se empezó a generalizar este concepto vanguardista de vivienda, fundamentalmente gracias a los estudios de arquitectura que los introdujo en forma elitista. <http://www.nacion.com/metro/2005/diciembre/10/nota3.html>

### 1.3 Dinámica habitacional

De acuerdo con la revisión histórica y el análisis de la tipología habitacional que realizamos de las colonias, realizamos el siguiente cuadro (1.1), donde resumimos con base en la temporalidad, cómo ha sido la dinámica habitacional.

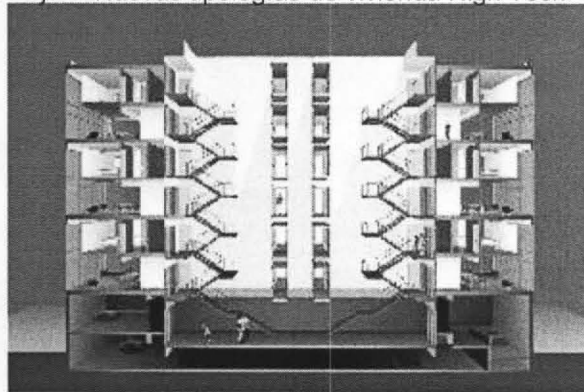
Las colonias, al ser producto de un proceso de expansión urbana entre finales del siglo XIX y principios del XX. Fueron en principio el espacio urbano donde familias de altos ingresos económicos -que comenzaban a salir del centro de la ciudad- ubicarían su residencia en bellas casonas edificadas por encargo, respondiendo con esto a un tipo de necesidad habitacional para un residente muy concreto.

Entre 1920 y 1930, a la par de esta consolidación, se edifica vivienda unifamiliar para sectores medios y altos, en las colonias Condesa y la Hipódromo, y vivienda multifamiliar -identificada como vecindad- particularmente en la Romita para sectores medios y bajos. Este proceso configuró una gran variedad de opciones habitacionales para todos los sectores económicos, en las colonias que perdura hasta nuestros días. (Tavares, 1995)

Figura 1.13 Vivienda típica de los años 50-60s y Nuevas tipologías de vivienda High Tech



Fuente: Fotografía: Carolina Suarez



Fotografía: [www.sucasita.com.mx](http://www.sucasita.com.mx)

Sin embargo, para los 40 se da un proceso de emigración de las familias ricas por el mantenimiento de un modelo de urbanización de nuevas áreas al poniente de la ciudad de México. Así, las casonas fueron vendidas subdivididas, y

---

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

adaptadas por sus nuevos propietarios para aumentar el número de viviendas, principalmente en alquiler, y para sectores de menores ingresos.

En 1952 se construye el conjunto habitacional Benito Juárez en lo que fuera el Estadio Nacional, que respondió a la demanda de vivienda para trabajadores al servicio del Estado, ya que por más de cuarenta años estuvo inactiva la dinámica inmobiliaria con la aplicación del decreto de rentas congeladas. Esta primera intervención gubernamental no sólo detuvo la inversión para el mantenimiento de los inmuebles, sino que motivó una serie de conflictos entre propietarios e inquilinos por el uso intensivo de los inmuebles.

En el decenio de 1970 a 1980, se observa una saturación y densificación del uso comercial y de servicios, determinada por el impacto de la inversión inmobiliaria que presionaba la ampliación del BCD (Business District Center, primer cuadro de la ciudad de México), en un contexto de desarrollo urbano cada vez más de dimensión metropolitana.

En consecuencia se demuelen casonas porfirianas para dar paso a las nuevas torres de oficinas y a pequeños conjuntos habitacionales, al tiempo que se profundiza una emigración hacia las delegaciones periféricas del Distrito Federal, y a algunos municipios conurbados del Estado de México.

La segunda gran intervención gubernamental se dio a partir de una situación no planificada: los sismos de 1985. Con el programa de Renovación Habitacional Fase II y la constitución del Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO), se atendió la demanda de los sectores medios y populares con prototipos de vivienda multifamiliar, principalmente en la colonia Roma, que fue de las más afectadas. Empero, después de los sismos de 1985, se paraliza la inversión inmobiliaria en la zona por identificarla como sísmica, y por la existencia de cientos de inmuebles deteriorados y viejos. (Ficapro, 1994)



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Figura 1.14 Desarrollo promovido por Fase II, en la Romita



Fotografía: Fabiola Medina

Cuadro 1.1 Dinámica Habitacional en las Colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Años	Origen	Tipología habitacional	Tipo de Población
Finales del siglo XIX y principios del XX	Proceso de expansión urbana	-Vivienda unifamiliar en propiedad - Conjuntos multifamiliar en renta	Sectores medios y altos ingresos
1920 - 1930	Consolidación de las colonias	-Vivienda unifamiliar - Vivienda multifamiliar (vecindades en la Romita)	Sectores bajos y medios
1930 - 1940	Emigración de las familias ricas al poniente de la ciudad	- Vecindad	Sectores de menores ingresos
1942	Rentas congeladas		
1952	Demanda de vivienda	Conjunto habitacional Benito Juárez	Sectores medios trabajadores del Estado
1950 - 1960	Densificación de la ciudad consolidada	Edificios habitacionales de 4 a 6 niveles	Sectores medios y medios-altos
1970 - 1980	- Presión inmobiliaria y la ampliación del BDC - Demolición casonas	Torres de oficinas	
1985	Sismos (Fase II y Ficapro)	Prototipos multifamiliares	Sectores medios y populares
1993-1995	Descongelamiento de renta		
2000	Bando 2	Vivienda de interés medio y alto	Sectores medios y altos

Fuente, elaboración propia

No fue sino hasta el año 2000 cuando se pretendió revitalizar las cuatro delegaciones centrales por medio de la aplicación del Bando Informativo número dos, el cual consiste en una política de restricciones a la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las 12 delegaciones periféricas y en la promoción del crecimiento poblacional hacia las cuatro delegaciones centrales. Si bien las cifras varían, las estimaciones señalan que entre los años 2000 y 2004 se

han construido casi 30 mil viviendas en las delegaciones centrales, de las cuales cinco mil se edificaron en la Delegación Cuauhtémoc (cuadro 1.10 en anexo). (DeMet, 2004)

Respecto a los proyectos de vivienda impulsados por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi), de 2001 hasta septiembre de 2005, se han ejercido 19,525 créditos para vivienda nueva terminada en el la ciudad central, de los cuales 8,842 corresponden a la delegación Cuauhtémoc, (Cuadro 1.2 anexo). Con base en los proyectos del "Programa Emergente para Atención a Inmuebles en Alto Riesgo Estructural", en 8 inmuebles de la colonia Roma, se construyen aproximadamente, 148 viviendas nuevas de interés social. (Cuadro 1.3 en anexo) (Invi, 2006)

#### **1.4 Características de estas colonias: usos, funciones y cambio de uso de suelo**

La expansión de las funciones propias del centro de la ciudad sobre las zonas aledañas, incluyendo las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, generó una presión sobre el uso habitacional debido a nuevos usos comerciales y de servicios, también trajo consigo el desarrollo de equipamientos con cobertura a escala del conjunto de la ciudad, en cuanto a equipamientos, zonas de recreación, culturales, salud, etcétera, (ver en anexo equipamientos metropolitanos). Los años 40 y 50 se caracterizaron por la expansión de usos comerciales sobre las principales arterias citadinas fue el caso de la avenida de los Insurgentes. El proceso de cambio del uso de suelo ha estado determinado por la terciarización del territorio, lo que ha dado lugar a la aparición de comercios y oficinas, con la consiguiente mezcla habitacional con otros usos de suelo.

El incremento en la afluencia de vehículos se volvió uno de los principales problemas para la población residente, ya que las calles y estacionamientos de la zona no estaban diseñados para recibir la gran cantidad de automóviles que empezaron a llegar. Asimismo, los comercios y las oficinas comenzaron a ocupar

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

residencias cuya arquitectura evidentemente no se adecuaba al nuevo uso, por lo que muchas de ellas fueron demolidas para construir locales adecuados.

Un factor importante a considerar en el desarrollo histórico de las colonias, es el económico. Al mezclarse el uso de suelo de una zona básicamente habitacional con usos comerciales y de oficinas, el costo del suelo se incrementó considerablemente, la rentabilidad aumentó al proliferar los negocios, y comenzaron a operar así la oferta y la demanda regidas por la especulación. En los años cincuenta se construyen el primer supermercado en las calles de Colima, el primer gran almacén de la cadena Sears; mientras la Plaza de Toros es trasladada de la colonia Roma a Cuatro Caminos, para construir en su lugar el gran centro comercial El Palacio de Hierro. (Tavares, 1995)



Figura 1.15 El Palacio de Hierro, 1958. Fuente: Porras; 2001

En esta época aparecen, como una nueva modalidad en materia habitacional, los edificios de departamentos y los enormes conjuntos multifamiliares, como el Benito Juárez. Estos edificios aumentaron considerablemente la densidad de población y, además, se alteró el perfil urbano de la zona, por ser edificaciones de escala desproporcionada, dentro de un conjunto urbanístico compuesto por casas a lo sumo de tres niveles. Actualmente, las colonias se caracterizan por una gran diversidad de intereses, enfrentados



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

muchas veces en el uso del espacio, en especial del espacio público. Debido a las alzas en la renta del suelo urbano y por las modificaciones en el uso de los espacios construidos, que se han terciarizado y hoy existe una mezcla de usos de suelo, por ejemplo, algunas viviendas han sido transformadas radicalmente para ocuparse como comercios, lo que ha generado un desplazamiento del uso habitacional por los comerciales.

En un principio, la planta baja de los inmuebles tomó el giro de tiendas de abarrotes y locales comerciales, lo que trajo consigo la destrucción y modificación de algunos de ellos. Sin embargo, con el tiempo, impresionantes edificaciones ganaron espacio sobre las viejas y nobles casas de principios del siglo XX. (Porras, 2001)

Figura 1. 16 Comercio típico en planta baja y Apropiación de espacios públicos



Fotografías: Fabiola Medina

Actualmente, el problema del deterioro de algunas viviendas es que en lugar de ser remozadas, poco a poco van desapareciendo al ser remplazadas por comercios, nuevos conjuntos, bares y restaurantes y en el caso de viejas casonas que son transformadas en tiendas, joyerías, bancos y otras actividades ligadas al comercio y los servicios ya que desde la década los sesentas se desarrolla una intensa actividad económica en las áreas centrales de la ciudad.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Figura 1.17 Edificaciones de gran altura que dañan las estructuras vecinas



Los sistemas modernos de construcción permitieron la edificación de grandes espacios, optimizando el uso del terreno disponible, pero lesionando la estabilidad y visibilidad de las construcciones vecinas, como podemos ver en la fotografía el edificio de 10 pisos, daña la estructura de los inmuebles catalogados.

Fotografía: Carolina Suárez

#### 1.4.1 Patrimonio urbano

Las colonias Roma, Hipódromo y Condesa poseen una vasta gama de expresiones arquitectónicas y urbanas que en conjunto muestran un momento histórico de la ciudad de México, estas colonias son y representan una época, son más que edificios antiguos con arquitectura valiosa. Las diversas construcciones poseedoras de un alto valor artístico forman parte importante de la memoria colectiva de los residentes de la zona, así como de visitantes. La arquitectura, la traza urbana y la historia de las colonias, forman en conjunto un valioso patrimonio. Los monumentos existentes son parte constitutiva de la fisonomía de la capital.

Figura 1.18 La casa de las Brujas



El desconocimiento acerca de lo que el patrimonio cultural urbano representa, genera la pérdida de valiosas expresiones artísticas. La conservación de este patrimonio se funda en la existencia y el conocimiento del mismo, por lo que es necesario saber que existe para poder conservarlo.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

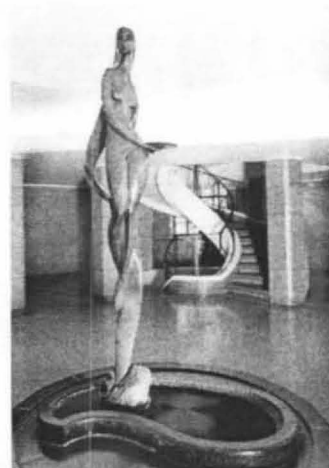
La preocupación de los habitantes de la colonia Roma por ejemplo, por preservar las casas y edificios invaluable desde el punto de vista arquitectónico, por ejemplo, está reflejada en las gestiones que promueve el Movimiento Prodigificación A.C., para declarar la colonia como patrimonio artístico de la nación.

Jaqueline Ducolomb, presidenta de la asociación señala que la intención de los vecinos y de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del INBA, con quienes trabajan conjuntamente, está basada en su interés por conservar el contexto urbano de la Roma. Es decir, no tratan sólo de proteger del abandono, deterioro y destrucción los edificios de carácter artístico, los cuales en su mayoría ya se encuentran catalogados por el INBA, sino también de obtener la protección federal de la colonia<sup>5</sup>.

Estas colonias son hoy una de las zonas de "moda" donde se reúnen regularmente artistas y creadores, y donde se desarrollan actividades económicas, políticas, sociales y culturales. Cumplen con una serie de funciones simbólicas, económicas, recreacionales, de comunicación y habitacionales, que no se comparan con las existentes en ningún otro punto de la ciudad:

Figura 1.19 Estilos y tendencias

- Función económica. Alberga una gran cantidad de restaurantes, agencias de viajes, y venta de productos en locales fijos, entre los que sobresalen, almacenes, ropa, calzado, bancos, así como en el comercio ambulante, entre otros.
- Función recreacional. Se apoya en la oferta de actividades culturales, en centros de difusión cultural, salas de arte, teatros, museos, cines, bibliotecas, explanadas, foros, galerías, y pinacotecas, además de



<sup>5</sup> Entrevista con Jacqueline Ducolomb, presidenta del Movimiento Prodigificación A.C., durante la celebración del centenario de la colonia Roma, en la casa universitaria del libro, 2005.

ofrecer otros servicios como el gastronómico, hotelero y de esparcimiento por medio de exposiciones, conciertos y diversos espectáculos públicos que se realizan en espacios cerrados y al aire libre, como en los parques México y España.

- Función simbólica. Concentra una serie de eventos que integran y organizan a la población en actividades culturales, y que tienen que ver con la conservación de las colonias.
- Función de comunicativa. Cuenta con los principales ejes viales de la ciudad, como Cuauhtémoc, Viaducto, Circuito Interior, Insurgentes, mismos que atraviesan varias de líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro (líneas 1, 3 y 9), con nueve estaciones en total (Hospital General, Cento Médico, Chilpancingo, Patriotismo, Juanacatlán, Chapultepec, Sevilla, Insurgentes y Cuauhtémoc).
- Función habitacional. Generalmente es de tipo residencial y residencial medio, y coexisten viviendas de tipo unifamiliar, vecindades, conjuntos habitacionales, condominios horizontales y diversas tipologías de la vivienda unifamiliar.

Un problema grave radica en que el suelo para vivienda es un recurso cada vez más escaso y caro en el Distrito Federal por la inexistencia de reservas territoriales destinadas para uso habitacional, y por la prioridad que el sector inmobiliario le ha dado a los usos más rentables como son los de comercios y servicios.

Como hemos visto, hoy existe una mezcla de usos de suelo en las colonias en estudio, algunas viviendas han sido transformadas radicalmente y sus plantas bajas han sido ocupadas como comercios, desplazando el uso de suelo habitacional por los comerciales, generando la especulación y encareciendo los precios de suelo.

### 1.5 El 19 de septiembre de 1985

Los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985 generaron un fuerte daño en el parque habitacional de la Ciudad de México, "La CEPAL"<sup>6</sup> estimó que fueron 30 mil las viviendas destruidas y 60 mil las dañadas. La Colonia Roma, así como otras circundantes, fueron los territorios más afectados por el sismo de 8.1 grados en la escala Richter que se presentó el 19 de Septiembre de 1985 a las 07:19 hrs.

En el siguiente plano se muestran los puntos en los que se observaron daños. Se muestran 440 puntos y 20 líneas, estas líneas representan los lugares en donde las ondas interactuaron sumando sus amplitudes, lo que provocó las elevaciones y hundimientos observados en el terreno. (Álvarez; 1986)

Figura 1.20 Daños registrados en la zona de la colonia Roma y su vecindad



Fuente: Román Álvarez, Información Científica y Tecnológica Enero, 1986 Vol.8 Núm 112

La demanda de vivienda de los años setenta y las construcciones mal reguladas introdujeron la dosis de caos que se convirtió en tragedia en 1985. Víctima del deterioro y el desorden ciudadano, en 1985 fue una de las zonas más afectadas por el terremoto del 19 de septiembre.

<sup>6</sup> Comisión Económica para América Latina y el Caribe



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Figura 1.21 Inmuebles derrumbados



Fuente; Poniatowska, 1988

El descenso de la calidad en las construcciones, unido a otros factores del subsuelo y a la localización y magnitud del sismo, hicieron de la colonia Roma una de las zonas más afectadas, con un total de 197 viviendas dañadas y más de 1000 lesionados. (Renovación, 1987)

Figura 1.22 Inmuebles derrumbados



Es de notarse que de las construcciones edificadas en la colonia Roma entre 1906 y 1930, sólo tres se destruyeron totalmente y dos en forma parcial. La mayoría quedaron dañadas por los edificios contiguos más modernos que, mal contruidos ejercieron presión estructural sobre éstos.

Fuente; Poniatowska, 1988

Las violaciones al Reglamento de Construcción en muchas estructuras se hicieron evidentes. Al poco tiempo de los derrumbes se crearon algunos parques en terrenos dañados. Resulta vergonzoso que haya todavía ruinas de edificios destruidos por el terremoto del 19 de septiembre desde 1985, como las que se encuentran sobre la calle de Chihuahua, frente al número 192, que pertenecieron probablemente a un edificio de apartamentos. (Poniatowska, 1988)

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Figura 1.23 Edificio en ruinas



Fotografía: Concepción Huarte

El terremoto reveló que para 1985 la Roma había dejado de ser una colonia elitista. Este barrio plural fue uno de los más golpeados por el sismo. Casi 200 inmuebles se derrumbaron, la mayoría de construcción reciente como los multifamiliares Juárez. (Tavares, 1995)

El barrio se despobló y los inmuebles depreciaron su valor. Habitantes que perdieron sus viviendas se fueron de la colonia.

Algunas personas viven entre las ruinas y lo que queda de las dos plantas que no se demolieron. El hecho muestra un problema actual: la invasión de inmuebles, en su mayoría de alto riesgo.

Figura 1.24 Inmueble invadido de alto riesgo en la colonia Roma

Fotografía: Fabiola Medina



Existe todavía un alrededor de 30 inmuebles de alto riesgo en la Roma, de los cuales algunos están totalmente abandonados y otros, invadidos. Edgar Tavares, cronista del barrio y autor del libro *Colonia Roma*, reveló: “en el 2001, yo solicité un crédito bancario para comprar un departamento y encontré uno aquí en la Roma, en la calle de Jalapa, pero al ir con ese banco me dijeron no, esa colonia está prohibida para dar créditos. Pero cuatro años después o sea hoy, en 2005, la Roma está siendo revalorada”. Sin embargo, los expertos alertan que

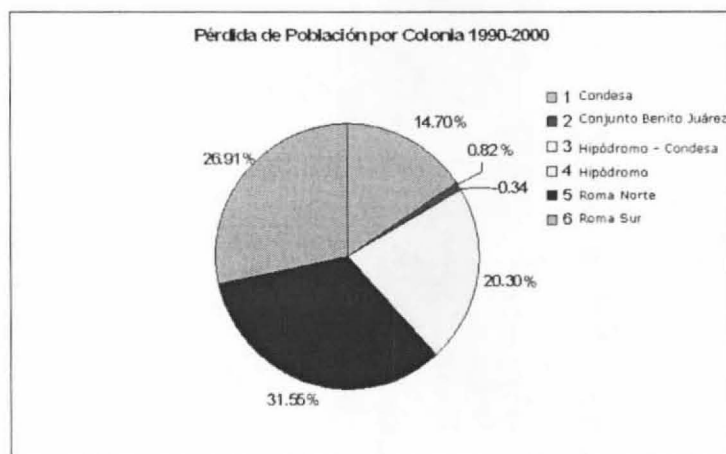
este auge inmobiliario conlleva riesgos, uno es la proximidad del manto freático. (Nava, 2005)

El reglamento indica que en zonas de riesgo sísmico alto y medio deben cumplirse, entre otras, las siguientes normas: para edificios habitacionales, las construcciones no deberán exceder 13 metros de altura, las vigas, columnas, castillos o trabes que sostengan la estructura deberán tener un grosor equivalente a una sexta parte de la altura del edificio.

## 1.6 Población y vivienda.

Las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, presentan un fenómeno de despoblamiento atribuible a los siguientes factores: el deterioro de sus inmuebles por falta de mantenimiento y uso intensivo; la pérdida de la vivienda en renta; la sustitución de uso de suelo que beneficia la instalación de actividades más lucrativas como comercios, bares, restaurantes, oficinas y bodegas la existencia de distintas alternativas habitacionales en la periferia metropolitana, y los sismos de 1985. En los últimos diez años este despoblamiento asciende a poco más de 14 mil personas; y es en la colonia Roma Norte donde más se concentra dicho fenómeno, con el 31% respecto al conjunto Roma, Hipódromo, Condesa, (ver anexo, cuadro 1.4, 1.5 y temático 1).

Grafica 1.1 Pérdida de población por colonia



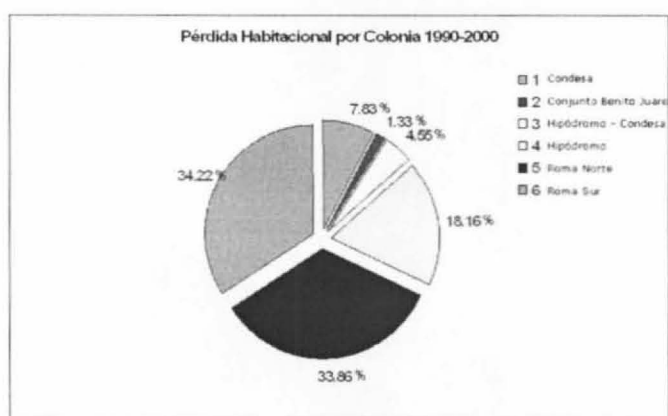
Fuente: cuadro 1.5, en anexo



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Asimismo, las colonias muestran una disminución en el parque habitacional debido principalmente a las siguientes causas: la antigüedad de las construcciones; la falta de mantenimiento; los sismos de 1985; la existencia, por décadas, de un decreto de rentas congeladas; las modificaciones que se realizan al interior de los inmuebles; el uso intensivo; la subutilización; la sustitución por usos de suelo más rentables como oficinas y comercios; lo blando y vulnerable del suelo donde se asienta; y la frágil estructura de muchas construcciones precarias que resienten el paso de los años. En el año 1990 las colonias contaban con 25 mil 555 viviendas, que representaban el 15 % de la delegación Cuauhtémoc y un poco más de 1 % respecto al Distrito Federal. Para el año 2000, el parque habitacional era de 23 mil 600 viviendas, que representan el 16% y el 1% de la demarcación política y de la capital del país, respectivamente<sup>7</sup> (ver anexo cuadro 1.6 y 1.7). En este lapso de tiempo se perdieron casi 2000 viviendas, la colonia Roma sur es la que más pierde con el 34%. Esto indica que una de cada tres viviendas perdidas en el polígono pertenecía a esta colonia.

Grafica 1.2 Pérdida Habitacional por colonia 1990-2000



Fuente cuadro 1.7

<sup>7</sup> Esto no quiere decir necesariamente que en las colonias haya incrementado el número de vivienda en este lapso de tiempo con respecto a Cuauhtémoc y el Distrito Federal, sino que el ritmo de decremento de ésta dos últimas unidades territoriales es mayor que la que presente el área urbana de estudio.

Este escenario se explica por la presencia de una transición demográfica debida a la propia dinámica de los propietarios e inquilinos, y las políticas públicas federales y locales aplicadas en la zona. En cuanto a la transición demográfica, es interesante hacer notar que entre 1990 y 2000, el número de habitantes por vivienda tendió a disminuir. En el año de 1990, la cantidad de personas por vivienda era casi de 3.5; diez años después la cifra se ubica en 3, por debajo de lo que en promedio arroja toda la delegación (3.5) e incluso Distrito Federal (4), ver anexo, cuadro 1.8. Lo anterior se debe a que las nuevas generaciones no encuentran acomodo en las áreas centrales porque las familias emigran hacia otros lugares en busca del patrimonio familiar (emigración voluntaria); o se ven obligadas a emigrar (emigración forzada) por las condiciones de deterioro físico en que se encuentra la vivienda, por los lanzamientos promovidos por parte de los arrendadores, y por las inversiones públicas en renovación urbana, llamado todo éste, proceso de expulsión o de sustitución de uso de suelo (Coulomb; 1991:21); proceso que se dio con otros factores que aquejan al resto de la ciudad: desempleo y subempleo; marginalidad y exclusión social; inseguridad pública y criminalidad; prostitución y drogadicción; tráfico vial y peatonal; analfabetismo y bajos niveles de ingreso, etc.

#### **1.6.1 La vivienda en renta**

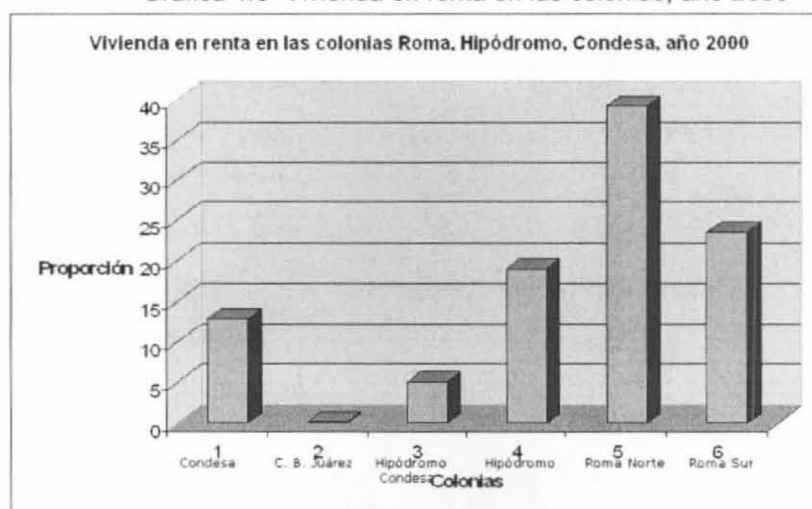
La vivienda en renta es la opción habitacional que más ha sufrido los cambios sociales, políticos, económicos y de la dinámica urbana en las colonias. En el año 2000, ésta representaba el 44% del parque habitacional de las mismas, y se concentraba casi el 40%, en la Roma Norte (ver Anexo, cuadro 1.9).

Es importante mantener la vivienda en arrendamiento para la recuperación y revitalización de las colonias, ya que representa una modalidad indispensable para un amplio sector de la población. Con ello se mantendría la heterogeneidad de usos del suelo en las colonias, lo que ayudaría a detener la instalación de

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

actividades poco deseables en el área (los llamados giros negros), y minimizaría la presión sobre los equipamientos y servicios urbanos; por citar algunos ejemplos.

Gráfica 1.3 Vivienda en renta en las colonias, año 2000



Fuente cuadro 1.9

En resumen, las colonias fueron el espacio de residencia de las familias acomodadas que, comenzaban a salir del centro de la capital hacia principios del siglo XX, respondiendo a las necesidades habitacionales. En estas, la influencia arquitectónica europea con estilos como el Art Nouveau, Neo-colonial y Funcionalista, sigue predominando hasta hoy en día, luchando por seguir en pie, ante la amenaza de las nuevas construcciones "modernas", como veremos en el análisis de la nueva oferta de vivienda que encontramos en las colonias.

En cuanto a la dinámica habitacional podemos ver que entre 1920 y 1930, con la consolidación de las colonias existieron diferentes opciones habitacionales para sectores medios y altos sobre todo en la Condesa y la Hipódromo y para sectores medios-bajos en la Romita. Este proceso configuró una gran variedad de opciones habitacionales para todos los sectores económicos en las colonias que

perdura hasta nuestros días, incluso el arrendamiento como una alternativa para atender las necesidades transitorias de vivienda para un tipo concreto de residente (dadas las características de atracción turística, laboral y comercial de estas colonias), es una opción para los distintos niveles socioeconómicos por el precio, tamaño y características de las viviendas; pero, principalmente, porque es una forma de acceso a la ciudad. La vivienda en renta es una necesidad social, que contribuye al funcionamiento de la economía y el ordenamiento urbano, por lo que resulta fundamental que en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, siga habiendo vivienda en renta.

Por otro lado las colonias al tener una localización céntrica, desarrollaron equipamientos con cobertura incluso del conjunto de la ciudad al albergar, instituciones de educación, salud, cultura, abasto, deporte y oficinas gubernamentales, lo cual ha presionado el uso habitacional por nuevos usos comerciales y de servicios, lo que ha tenido como resultado el proceso de sustitución del uso e suelo al dar lugar a la aparición de comercios y oficinas. Lo cual afecta directamente la calidad de vida de los residentes, problemas que analizaremos más adelante.

Como ya vimos existen factores que propiciaron la pérdida de población y vivienda en las colonias, (como los sismos) proceso que se intenta revertir a partir de la aplicación de políticas de redensificación como el Bando informativo número dos, impacto y consecuencias que analizaremos en el capítulo tres.

Como vimos, para la ciudad, estas colonias cumplen con una función y tienen un gran significado, la riqueza histórica, arquitectónica y cultural que ofrecen son cosas que no podemos encontrar en otras colonias, es un plusvalor que aprovechan inteligentemente los desarrolladores inmobiliarios y es, en buena medida lo que venden, venden la centralidad, los equipamientos, la oferta cultural, los jardines, es decir, ponen de moda a estas colonias, sin pensar en los problemas que esto implica, entonces; ¿Cómo intervenir en estas colonias que han estado en decadencia?

### Contextualización y marco teórico

La revisión teórica que presentamos a continuación tiene como objetivo analizar el surgimiento de las ciudades, la organización del espacio urbano y el análisis marxista, lo cual nos permite comprender cómo se generan los precios del suelo, cómo y por qué se valorizan ciertas áreas diferencialmente, de acuerdo a la ubicación que guardan en la ciudad; incluso conocer las implicaciones sociales de la conformación de las ciudades globales, como la pérdida de centralidad y las acciones estatales por recuperar los espacios urbanos degradados, por lo que retomo las teorías de la escuela de Chicago, la visión marxista, así como algunos autores contemporáneos, para sustentar tanto aspectos teóricos como metodológicos en cuanto al análisis del mercado inmobiliario en esta investigación.

#### 2.1 ¿Qué es el centro?

Es necesario definir el concepto de centro urbano, antes de analizar los fenómenos de tipo espacial, funcional o locacional que se desarrollan en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, ya que se encuentran localizadas en el área central de la ciudad. El análisis se realiza con las teorías clásicas de la organización del espacio urbano (Burgess, Hoyt, Harris y Ullman, 1978), de las densidades (Stewart), y de la renta urbana (Haig), nos ayudan a entender bajo que lógica se forman las ciudades y las organizaciones urbanas internas, como veremos a continuación, es posible comprender de manera más detallada la estructura social de la ciudad.

##### *Los modelos clásicos*

Los precursores investigadores de la ecología humana fueron E. W. Burgess, R. E. Park y R. D. Mckenzie (1925), quienes intentaron comprender la ciudad de Chicago de los comienzos del siglo XX empleando una visión teoría ecológica

para analizar las relaciones entre los individuos y su medio ambiente, en el contexto de las leyes generales de un mundo entendido orgánicamente.

El modelo de mayor trascendencia para el estudio urbano de áreas sociales fue el expuesto por E. W. Burgess en 1923 (Burgess, 1925), y se conoce con el nombre de “Teoría de las áreas concéntricas”. Esta representación de la dinámica de la estructura urbana se basa en la noción de que el desarrollo de la ciudad tiene lugar mediante un crecimiento céntrico, a partir de un núcleo central.

Es así como Burgess considera el crecimiento de la ciudad como un proceso de expansión de la zona central; el crecimiento se estructura en anillos sucesivos o zonas concéntricas. Se basa en la localización de altas densidades en el corazón de la ciudad y en patrones de dispersión de población, así como en menores densidades de construcción según las áreas se alejan del centro. Los grupos sociales se segregan en esta estructura; por lo tanto, a mayor cercanía con la ciudad central, menor nivel socioeconómico (Burgess, 1925).

Burgess explica así que los usos del suelo y las áreas residenciales de diferente categoría, se disponen en forma de anillos concéntricos alrededor del espacio central ocupado por el “Central Business District”<sup>1</sup> (CBD), el cual se encontraría siempre asociado a un ámbito espacial de centralidad y de concentración terciaria, y en la práctica sería uno de los espacios más accesibles de la ciudad, ya que en él convergerían, además, los grandes flujos de circulación vehicular y los sistemas de transporte público.

Circunscribiendo este primer anillo correspondiente al CBD, aparece un segundo; la llamada zona de transición o pericentro urbano, una de las zonas más complejas de la ciudad tanto por su proximidad al centro, como por la gran diversidad de usos de suelo que, junto con la existencia de áreas degradadas social y morfológicamente, delimitan un entorno fuertemente disgregado. La teoría distingue además, las siguientes zonas:

---

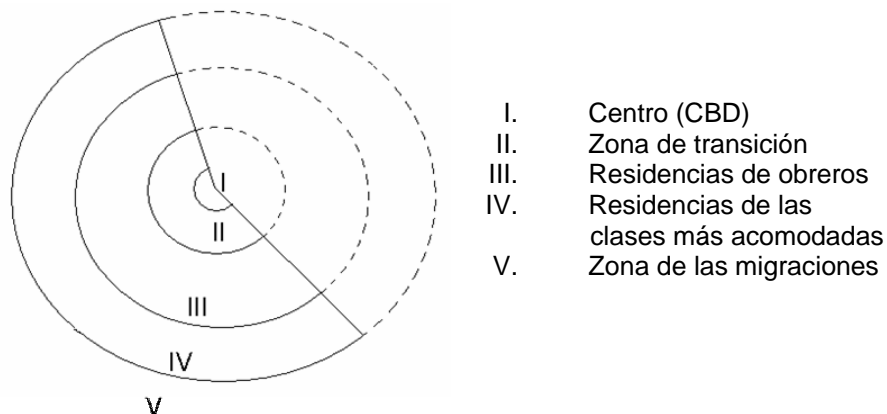
<sup>1</sup> Centro de negocios dentro de la trama urbana central de las ciudades. Literalmente, distrito central de negocios. Se trata de los barrios centrales de las grandes ciudades y áreas metropolitanas, en los que la función residencial queda reducida a su mínima expresión porque son zonas donde se concentra la actividad bancaria, financiera y comercial. Es lo que ocurre, por ejemplo, en la City londinense o en Wall Street en Nueva York.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

- Zona residencial de rentas medias (obreras) integradas en su mayor parte por edificios de vivienda ubicados próximas al centro.
- Zona residencial de rentas altas (burguesas), localizadas en áreas estratégicas de la ciudad.
- Zona suburbana distante al centro (entre 30 y 60 minutos)
- Otras zonas constituidas por las tierras de labranza que rodean la ciudad.

La teoría de Burgess explica la tendencia natural a que se produzca (en los procesos de crecimiento urbano) una dilatación de cada área de la ciudad, que como consecuencia de su ensanchamiento, invade el anillo exterior inmediato de otra zona distinta de la misma; siguiendo un orden de crecimiento por expansión que se conoce como “invasión o sucesión”<sup>2</sup>

Figura 2.1 El modelo de Burgess: Chicago (según M. E. Park y E. W. Burgess)



La teoría de los círculos concéntricos, ha sido muy criticada, no siempre con razón, ya que se trata de un tipo ideal de ciudad por lo que no refleja las características propias de cada urbe.

Sin embargo ya no es posible mantener en nuestros días la idea una estructura monocéntrica (válida en el siglo XIX, cuando el comercio, la industria y la administración estaban localizados en un espacio restringido) es probable que

<sup>2</sup> Burgess describe la invasión-sucesión como un proceso de cambio mediante el cual un grupo social sucede a otro en un área residencial. Los grupos sociales más favorecidos, que a menudo representan a la alta burguesía urbana, se hacen construir nuevas residencias en el marco más agradable de la periferia de la ciudad. Y son remplazados en sus antiguas casas por gentes menos acomodadas las cuales, a su vez, ceden su anterior vivienda a otros aún más pobres.

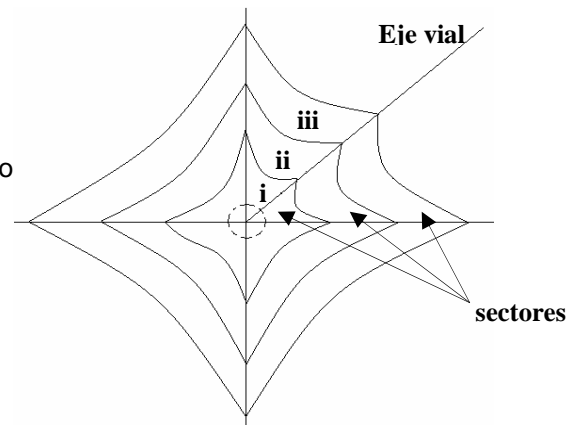
la estructura urbana monocéntrica no explique la estructura actual de aglomeración policéntrica como la de la ciudad de México.

Por otro lado H. Hoyt (Hoyt,1939) decidió analizar a fondo la ciudad de Chicago, segunda gran aportación de la escuela de Chicago; teoría relacionada con la interpretación sociológica del crecimiento interno de las ciudades.

Hoyt hace un pronóstico del comportamiento de la actividad residencial, y explica que las zonas que en un principio fueron de alquileres y precios bajos, tienden a seguir siéndolo incluso al producirse un crecimiento en la ciudad. Para Hoyt la presencia de vialidades hace más deseables los terrenos vecinos e incrementa su valor. La ciudad tiende a engrosarse y crecer a lo largo de esas líneas de transporte que se benefician de las rentas de localización. Hoyt comprobó que las zonas residenciales propenden a desarrollarse cerca de los ejes viarios y férreos, desplazándose ya sea hacia otros núcleos residenciales existentes, sean estos hacia centros terciarios, o hacia los límites de la ciudad donde existen zonas no edificadas.

El modelo de Hoyt define zonas dentro de la ciudad, cada una de las cuales lleva asociada una característica definida. La zona central (i), corresponde al centro de la ciudad y al distrito comercial. El segundo sector (ii), contiene industria ligera y una estructura comercial, situada en el extremo opuesto a la zona residencial de alto nivel. La tercera zona (iii), corresponde a áreas comerciales para gente de ingresos reducidos, y se encuentra situada lejos de las residenciales de lujo, y próxima a las fabriles. De acuerdo con este modelo el espacio urbano no se organiza directamente de un modo concéntrico, sino sectorial.

Figura 2.2 Modelo de las zonas concéntricas modificado por la presencia de ejes de transpo (según Hoyt, 1939)





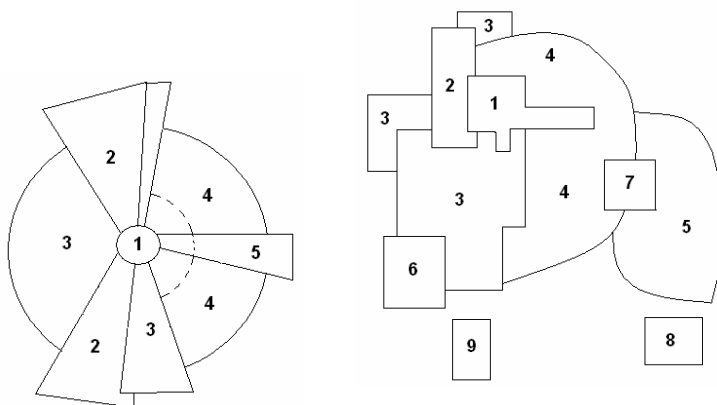
Otro modelo también representativo es el de los núcleos múltiples, desarrollado por C. Harris y E. Ullman (bis). La hipótesis básica de este enfoque acerca de las distribuciones en el uso del suelo intraurbano, consiste en suponer que las ciudades se desarrollan alrededor de diversos núcleos urbanos en lugar de hacerlo alrededor de un único punto céntrico de origen.

Esta distribución sectorial demuestra que las ciudades modernas disponen de múltiples centros de atracción, vinculados entre sí mediante ejes de transporte. De acuerdo con Harris y Ullman, todos los puntos fácilmente accesibles, incluidos las zonas industriales, comerciales, residenciales y los cementerios, son generadores de flujos y la estructura de la ciudad se vuelve multinuclear.

Estos diversos núcleos actúan como nuevos centros de actividad en forma simultánea, de modo que pueden ser complementarios al centro tradicional en la medida en que la ciudad crece.

Figura 2.3 Teoría de los sectores y de los Centros Múltiples, según Harris y Ullman.

1. centro financiero
2. industria ligera y almacenes
3. residencias de clase baja
4. residencias de clase media
5. residencias de clase alta
6. industria pesada
7. extrarradio residencial
8. extrarradio industrial
9. zona de las migraciones

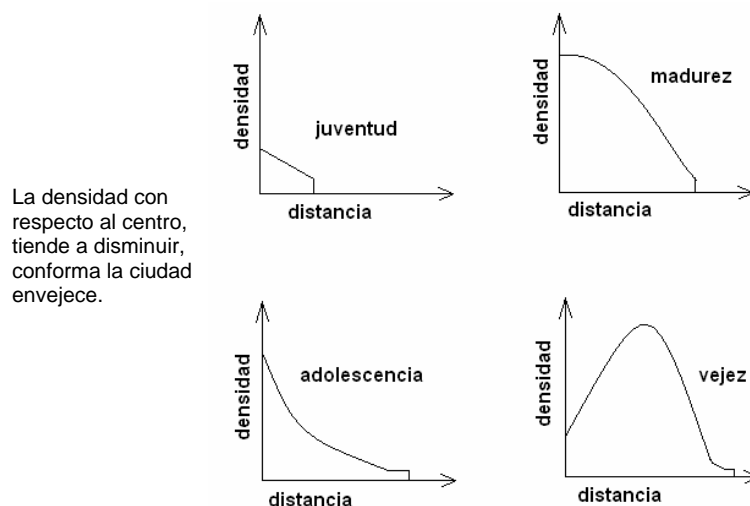


La hipótesis de una estructura urbana constituida por varios núcleos centrales de actividad, tiene en cuenta factores más reales que los de los planteamientos anteriores (teorías de las zonas concéntricas y sectores radiales); sin embargo tal y como se proyecta este modelo no es aplicable como herramienta de planificación, pues se limita sólo a dar una visión fotográfica y, por lo tanto, estática del medio urbano en un momento determinado; por lo que carece de una

óptica prospectiva respecto a la problemática de crecimiento y densificación urbanos.

Por otro lado es importante analizar la teoría de las densidades urbanas, para poder explicar por que en la zona central de la ciudad de México, donde se encuentran localizadas las colonias de estudio, está disminuyendo su densidad de población. Retomamos la teoría de Stewart, quién adoptó conceptos de la física al medio urbano para medir los gradientes de densidad residencial y el potencial de población, y determina que, la densidad depende de la población de la ciudad, la antigüedad de la ciudad, y de la distancia al centro. Con ello el autor pudo comprobar que los habitantes se concentraban más en el centro urbano del siglo XIX que ahora.

Figura 2.4 Perfil de las densidades en las diferentes etapas del crecimiento de la ciudad.



De acuerdo con Stewart la densidad tiende a disminuir conforme la ciudad envejece a causa de las distintas utilizaciones del suelo (comercio, oficinas, administración), por lo que los habitantes se concentran más en la periferia, dada la edad de una ciudad en la etapa de vejez, donde el centro es un lugar con funciones más especializadas.

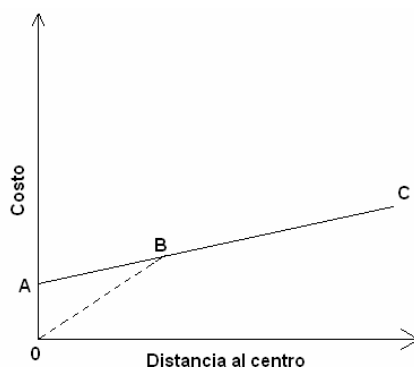
Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Por último, en cuanto a la teoría de la renta urbana; Haig considera el suelo urbano como un bien deseable por su utilidad, ya que el valor de éste depende de la renta económica, de la localización y la proximidad al centro.

Haig introduce el concepto de coste de fricción del espacio, que viene a ser la suma de la renta y de los gastos de transporte.

A partir del centro, los valores del suelo decrecen hasta llegar a los límites de la ciudad, donde están los terrenos, de más bajos precios. El precio del transporte se establece considerando un único centro, en el que los gastos por este concepto se reducen a cero. Cuando nos alejamos del centro (0) se incrementan el tiempo y el dinero dedicados a los desplazamientos (trayecto BC). Como se puede ver en la siguiente figura. (Bailly, 1978:137) De acuerdo con Haig, podemos ver por que las áreas centrales tienen cierto valor de localización, como pasa con las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.

Figura 2.5 Función de transporte, (según L. Wingo, 1961)



Como hemos visto, desde la ecología urbana se puede describir muy bien las configuraciones de la ciudad, o su jerarquía en términos de tamaño y densidades de población, incluso en términos de su relación con el mercado; pero es limitada en su visión porque no incorpora aquellas consideraciones acerca de la influencia del Estado, el conflicto de clases, y la participación directa de las clases sociales como agentes dinámicos que construyen su propia ciudad y su propia historia (Tamayo; 1994).

A partir de los sesentas aparecieron otras teorías y enfoques metodológicos basados en la crítica al modelo ecológico, algunas de estas críticas se desarrollan en el marxismo, el análisis histórico y comparativo, y el enfoque de la economía política o análisis del sistema mundial que a continuación analizamos.

## **2.2 El papel del inmobiliario capitalista**

Como ya hemos visto, la ciudad constituye una forma capitalista de las fuerzas productivas. En este apartado analizaremos el papel que juega el inmobiliario capitalista, de acuerdo con un autor que nos ayudará a entenderlo, Topalov.

Para el capital el valor de uso de la ciudad reside en el hecho de que es una fuerza productiva, porque concentra las condiciones generales de la producción capitalista; estas condiciones generales a su vez, son condiciones de la producción y de la circulación de capital y de la producción de la fuerza de trabajo; son además, el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo: procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios).

El capital invertirá donde ya se dan condiciones de rentabilidad, no invertirá en otra parte, por consecuencia bloquea el desarrollo en las zonas donde no invierte<sup>3</sup>.

Un objeto inmobiliario urbano, como la vivienda, consiste en dos aspectos contradictorios desde el momento que se ha transformado en una mercancía capitalista: tiene un valor de uso y un valor de cambio.

Como valor de cambio, es producido por el capital y circula como capital. Es el soporte de la valorización de los capitales de la industria de la construcción, capitales inmobiliarios, y capitales bancarios.

Al ser un valor de uso es un elemento socialmente necesario para la reproducción de la fuerza de trabajo.

---

<sup>3</sup> A raíz de esto se produce una desigualdad en el desarrollo espacial de las infraestructuras: es el círculo vicioso de la hiperconcentración en las megalópolis y el desierto económico en otras partes.

Las principales acciones en materia de vivienda son las políticas estatales, principalmente como una acción sobre las condiciones de valorización del capital empeñado en la producción y la circulación de la vivienda, (lo cuál analizaré mas adelante).

De acuerdo con Topalov la ciudad es el marco de la ganancia, donde sus elementos son también objeto de ganancia; el marco edificado urbano proporciona al capital, en su conjunto, un valor de uso complejo; ya que el marco edificado urbano es también un conjunto de mercancías inmobiliarias: habitaciones, edificios destinados al comercio, oficinas, etc. todas estas mercancías son producidas por el capital: ellas sirven de apoyo a la valorización de los capitales particulares, especializados en su producción y en su circulación; *al promotor inmobiliario*.

### 2.2.1 La lógica del promotor inmobiliario

Para abordar el estudio de la producción inmobiliaria en esta tesis, y entender la lógica del promotor inmobiliario, se parte del estudio de la formación de *la tasa de ganancia*, para posteriormente examinar las relaciones sociales en que se basa.

El promotor compra un terreno y concibe un programa sobre este terreno, un proyecto y construye edificios, (suponiendo que el promotor no es el constructor), el criterio para tomar todas las decisiones, es la tasa de ganancia de este capital.

Pero ¿Cómo se forma esta tasa de ganancia?, como toda tasa de ganancia se trata de una relación entre la ganancia neta y el monto de los capitales comprometidos por unidad de tiempo.

Existen por lo tanto, posibilidades de varias estrategias de maximización de la tasa de ganancia que darán origen a operaciones inmobiliarias muy diferentes. En un extremo por ejemplo, máxima ganancia bruta, capitales comprometidos considerables, velocidad de rotación<sup>4</sup> baja. En el otro extremo, ganancia bruta limitada, pero bajo aporte de capitales y alta velocidad de rotación. Su balance no

---

<sup>4</sup> Por velocidad de rotación se entiende el tiempo en que tarda en venderse el producto inmobiliario.

es sólo un balance de fin de operación. Por supuesto, el balance final tiene, en el activo, el producto de las ventas, y en el pasivo, los gastos comprometidos que son, para simplificar; el precio del terreno, más el costo de la construcción, más los gastos financieros. El saldo de este balance es la ganancia neta. (Topalov, 1979:110)

Vemos entonces que, no es suficiente tener en cuenta sólo el valor absoluto de la ganancia de promoción para comprender la lógica económica de los promotores inmobiliarios. La velocidad de comercialización y la combinación de capitales efectuada son también elementos esenciales en la formación de la tasa de ganancia.

Es un capital que en ningún momento adopta la forma de capital productivo, (maquinaria, materia prima, fuerza de trabajo), adopta solamente la forma terreno, luego la forma mercancía-edificio: primero, edificio en construcción, luego edificio terminado, vendible. Es entonces cuando puede recuperar su forma inicial de capital-dinero.

Por otro lado, la rentabilidad de la operación inmobiliaria depende de una combinación de capitales. En efecto, la operación es financiada al mismo tiempo por el capital de promoción y por el capital obtenido en préstamo. Pero es también financiada por dinero que no es capital, es decir, por los recursos de los usuarios: a excepción de aquellos que compran la vivienda como inversión, para arrendarla, los compradores en general están simplemente procurando un valor de uso. De todos modos, la mayor parte de ellos han acudido al crédito: la condición de la liberación del capital de promoción, de su regreso a la forma de dinero, es la existencia de créditos para los compradores de viviendas. Existe, por lo tanto, aquí también una combinación con un capital de préstamos, que a su vez constituirá un relevo del capital industrial de las empresas constructoras (lo cual analizaremos en el capítulo cuatro).

La promoción inmobiliaria aparece, entonces, como el soporte de una de las fracciones especializadas de capital que intervienen a lo largo de todo el ciclo de producción y circulación de la mercancía inmobiliaria.

### **2.2.2 El suelo**

Como en todas las otras ramas de la producción capitalista, puede haber dificultades en el aprovisionamiento de la fuerza de trabajo o de medios de producción, pero esto no es específico al sector inmobiliario. En efecto, las máquinas o las materias primas son mercancías reproducibles por el capital: una escasez temporal puede provocar alzas de precio que traerán consigo la afluencia del capital y el aumento de la producción. La fuerza de trabajo es también, a su manera, una mercancía: aunque su reproducción implica contradicciones específicas, ya que está más o menos asegurada por el movimiento del salario y de las formas socializadas de consumo.

Por el contrario, el suelo, soporte de la producción, no es reproducible por el capital. No es producto del trabajo, o al menos no es el producto de trabajo privado, es decir del capital. El suelo no es una mercancía.

Toda actividad productiva tiene necesidad de una base espacial; por lo tanto, todo productor debe disponer de un poder de propiedad del suelo. El suelo puede ser un elemento de la producción (como el caso de la agricultura), o puede ser una simple base de la producción (como en las industrias). Pero la producción inmobiliaria es el único sector para el cual cada proceso productivo implica el uso de un nuevo suelo: al terminar cada obra, la empresa constructora debe disponer de nuevo terreno.

Esto es un obstáculo para el promotor inmobiliario por que el suelo urbano no es reproducible, por que es un objeto de propiedad privada y por lo tanto es monopolizable. El precio a pagar para eliminar este obstáculo es la renta; lo que puede pagar el promotor al propietario.

### **2.2.3 La renta del suelo**

El problema del suelo en las ciudades capitalistas se puede entender, a partir del análisis de la formación de los precios de los terrenos.



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

El precio es el punto de equilibrio instantáneo entre la ley de la oferta y la demanda, se establece, gracias a la mediación del dinero, una relación de intercambio entre un producto cualquiera y el resto de los productos.

El terreno tiene un precio y se cambia por dinero. El problema es que el precio del terreno se establece en un mercado que no es de competencia perfecta. El llamado “mercado del suelo” no cumple con los diferentes criterios que definen el mercado de competencia pura y perfecta. El mercado no es transparente, es decir que los agentes no tienen conocimiento del conjunto de las ofertas y demandas alternativas.

De acuerdo con Topalov, lo fundamental es que el precio del terreno es el precio de una mercancía sin valor.

Cualquier mercancía tiene un precio, determinado por el equilibrio instantáneo de un mercado, este precio está constituido por el precio de producción lo cual está regulado por, el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción, es decir, el valor.

Entonces en el caso de las mercancías reproducibles es precisamente la ley de la oferta, es decir, el precio de producción tal cual se presenta en el mercado, la que regula a la larga el precio de equilibrio instantáneo. Pero cuando la mercancía es un terreno, es evidente que no existe esa regulación por precio de producción, por el valor: el terreno tiene un precio, puesto que se recibe dinero a cambio de él.

Sin embargo no tiene valor, por que no es un producto del trabajo humano o, por lo menos no es un producto del trabajo privado, controlado por el capital, no tiene costo de producción privado.

Si no existe una ley de la oferta de los terrenos que pueda explicar el precio, todo está necesariamente en el lado de la demanda. Por lo que la demanda en materia de suelo urbano (desde el punto de vista marginalista) es forzosamente la demanda del consumidor final. La utilidad de la localización explica el precio, puesto que el valor es la utilidad.

Por lo tanto: un terreno cuesta caro por que procura muchas ventajas y por que tiene mucha demanda.

Teóricamente cuando la oferta aumenta manteniéndose igual todo lo demás, el precio disminuye. Bastará entonces ampliar los perímetros urbanizables previstos en la reglamentación de urbanismo para que la cantidad de terreno virtualmente construible aumente de modo considerable, en consecuencia los precios del suelo deberían disminuir? Paradoja del “mercado de suelo”. Como ya vimos con la teoría clásica y marxista, esto no sucede así, depende de otros factores como la localización.

El promotor puede calcular la ganancia, a partir del precio del terreno, los productos inmobiliarios que generará, y los precios para cada uno de los productos y el volumen construible, (la densidad).

Las rentas del suelo son ganancias extraordinarias localizadas, producidas por un proceso de valorización del capital donde una parte de las condiciones para esta desvalorización no se pueden reproducir y son monopolizables.

### **2.3 El Análisis Marxista**

Como ya vimos, el valor del suelo está asociado a la estructura urbana que se conforma sobre el espacio físico, la cual transforma un suelo con características rurales en un suelo con infraestructura urbana. En todo caso, la propiedad de la tierra representa una relación social que define las posibilidades de acceso a este bien indispensable.

Marx (bis, 1980) planteaba que la tierra en sí misma no es un producto del trabajo social, por lo tanto, no tiene la capacidad de condensar valor; sin embargo, tiene un precio y es intercambiable con el resto de las mercancías, de manera tal que quien ejerce el dominio sobre la propiedad de la tierra controla en realidad la condición de acumulación que es externa al capital. Así, para la teoría marxista, la renta está dada por la capacidad del terrateniente de exigir una parte de la ganancia como condición al acceso a la tierra.

Marx desarrolló los conceptos con los cuales podemos analizar y describir el mercado inmobiliario, estos son: la renta del suelo, la plusvalía, renta diferencial y renta absoluta y la renta de monopolio.

*La renta del suelo* es la parte de la plusvalía (el excedente de ganancia) que crean los obreros asalariados y que se le paga a los dueños de la tierra.

Bajo el capitalismo, la renta del suelo caracteriza las relaciones entre tres clases: capitalistas, terratenientes y obreros asalariados y expresa las relaciones de explotación a que son sometidos a los obreros asalariados los capitalistas y los terratenientes.

De la plusvalía creada por los obreros asalariados se apropian el arrendatario capitalista en forma de ganancia media sobre el capital, y el terrateniente en forma de renta del suelo, renta que constituye el excedente de plusvalía sobre la ganancia media que se establece por el uso del suelo.

La renta del suelo presenta dos formas principales: la renta diferencial y la renta absoluta. Existe, además, la renta de monopolio.

*La plusvalía*, es aquella parte del valor total de la mercancía en que se materializa el plustrabajo o trabajo no retribuido del obrero, es lo que se llama ganancia de promoción. Esta ganancia no la recauda en su totalidad el empresario capitalista, sino que parte de esta es la que se paga como renta del suelo.

La plusvalía es el producto de las inversiones y las decisiones de planeación urbana, principalmente, como veremos en el caso de las colonias RHC.

Carlos Marx desarrolló el concepto de *renta diferencial* a partir de las diferencias de fertilidad del suelo agrícola. Para él, esta renta se forma sobre la base de una distinción del precio, de acuerdo con la localización y la calidad de la tierra. Por las tierras más fértiles (o más cercanas al mercado) se exige más renta.

Por lo tanto, todas las rentas son diferenciables pues varían de un punto a otro de la ciudad y en relación con el límite de ésta y su periferia agrícola.

En relación a la naturaleza social del precio del suelo, se puede señalar que se encuentra condicionada por su apropiación privada. Es decir, el suelo no es

semejante a un producto cualquiera, a una mercancía ordinaria que tiene un valor y un precio de producción. El suelo no tiene un valor en sí mismo ya que no incorpora ningún trabajo; su precio deriva de su valor en uso como base o soporte de cualquier actividad: agrícola, industrial, terciaria, residencial, etcétera.

*La renta de absoluta*, es la que se paga por el uso de los terrenos menos productivos; al igual que las rentas diferenciales, la renta absoluta es una sobreganancia exigida por el propietario por la tierra.

*La renta de monopolio*, es la que se paga cuando un producto se vende a un precio de monopolio propiciado por las características específicas de la tierra. Es decir, su precio nada tiene que ver con sus condiciones de producción, como la fertilidad de la tierra o la productividad de la fuerza de trabajo, sino que se determina exclusivamente por el mercado, por la relación entre oferta y demanda.

## 2.4 Las funciones del centro

Como ya vimos, la definición del espacio central no sólo permite aislar funciones urbanas relativamente independientes, sino también identificar las características dinámicas y estructurales de las distintas actividades que caracterizan el interior del espacio central.

De acuerdo con Coulomb (Coulomb,1994), se puede delimitar el área central para distinguirla del resto de la aglomeración urbana, desde muy distintos enfoques:

- a) *La visión antropológica*: los límites del centro son los que la población reconoce cuando dice “voy al centro”, o “de niño viví en el centro”.
- b) *La dimensión histórica*: los límites del centro son los que tenía la ciudad en su conjunto hasta cierta época, por lo general antes de su periodo de expansión horizontal con la construcción de conjuntos habitacionales, fraccionamientos y colonias populares: 1950, 60 o 70 según las ciudades. Tal es el caso de una “zonas de monumentos históricos” definida por el INAH, que fija por decreto presidencial los límites de un

“centro histórico”. Es decir podemos concebir al Centro como la “ciudad histórica” (en un momento dado de la historia de la ciudad)

c) *Las funciones de la centralidad*: el “Centro” es el espacio que, hasta una época reciente, y puede ser que todavía en la actualidad, cumple con algunas de las funciones de centralidad:

- la función simbólica que da identidad nacional y/o local: monumentos, museos;
- la función de gobierno: el asiento de los gobiernos federales, estatales y/o municipales;
- la función de intercambio: comercios, mercados, bancos; CBD
- la función de manifestaciones culturales: teatros, cines, universidades;
- la función de expresión de lo público y de lo político: el zócalo, las plazas, la alameda, el kiosco, etc.

En todo caso, el “centro” no es una realidad preexistente, es una construcción.

En relación con lo anterior, ha sido habitual definir el centro atendiendo a sus características físicas, que son reflejo de una aglomeración espacial, de una afluencia demográfica, de actividades, y de una tipología edificatoria.

El centro urbano es, además, un espacio de encuentro, de convivencia, en el que se expresan un conjunto de relaciones sociales que se materializan en formas económicas.

Sin embargo, de acuerdo con Jordi Borja los cambios económicos, políticos y culturales que estamos viviendo en las ciudades provocados por el proceso de globalización, dan lugar a una ciudad fragmentada; físicamente segregada, socialmente injusta, económicamente despilfarradora, culturalmente miserable y políticamente ingobernable. (Borja, 2003)

La evolución de algunas grandes ciudades contemporáneas, parece condenar a ser una reliquia del pasado la idea de la ciudad como espacio público, como lugar o sistema de lugares significativo, como heterogeneidad y como marco

para el encuentro. Esto debido a la segregación social y funcional, a la aglomeración de centros especializados, a la existencia de áreas fragmentadas, y a dos cuestiones problemáticas básicas: circulación y seguridad.

De acuerdo con Borja, los centros urbanos son los lugares polisémicos por excelencia: atractivos para el exterior, integradores para el interior, multifuncionales y simbólicos. Son la diferencia más relevante en las ciudades, la parte de cada una capaz de proporcionar más sentido a la vida urbana, por lo que todos los ciudadanos tienen derecho a la centralidad;

*Todas las áreas de la ciudad metropolitana deben poseer lugares con valor de centralidad, y todos los habitantes deberían poder acceder con igual facilidad a los centros urbanos o metropolitanos. En la ciudad metropolitana la articulación de los centros viejos y nuevos, el acceso y la recalificación de los centros históricos no solo de la ciudad central sino también de las áreas periféricas, y la creación de nuevas centralidades polivalentes en sus funciones y mixtas en su composición social, son elementos consubstanciales de la democracia urbana. Las centralidades marcan las principales diferencias entre las ciudades. (ibid)*

El derecho al centro accesible y simbólico, a la visibilidad y a la identidad, además del acceso a equipamientos y espacios públicos próximos, son condiciones de ciudadanía. (Borja: 2000)

En este sentido, la puesta en práctica de programas de regeneración integral del centro, en sus espacios históricos, centra su interés en la creciente conciencia del valor que el patrimonio histórico representa para memoria e identidad colectivas, de una ciudad o de una nación.

Se puede pensar también que en cuanto a la revaloración del centro de la Ciudad de México no sólo está actuando cierta especulación inmobiliaria, sino también un “retorno cultural” de algunos sectores sociales que habiendo abandonado (en la generación de sus padres o abuelos) no sólo físicamente sino también en la memoria la ciudad histórica, vuelven a valorarla a través de sus hijos o nietos como espacio de convivencia social y de urbanidad, como en el caso de las colonias Roma Hipódromo y Condesa, el valorizar los espacios y arquitectura predominante.

Este nuevo interés por “la ciudad existente<sup>5</sup>”, es también impulsado por la creciente toma de conciencia; es cierto que la economía de las ciudades se ha descentralizado, en particular la actividad comercial, pero los nuevos “centros” o las nuevas “plazas” comerciales son centralidades monofuncionales y segregadas. Con el abandono de sus centros, las ciudades pierden mucho más que un conjunto de monumentos y de espacios que son testimonios de su pasado histórico, arquitectónico y urbano. Pierden el centro, la plaza, los parques, como espacio de encuentro entre generaciones, entre géneros y grupos socioeconómicos.

Durante los últimos cincuenta años el centro ha cambiado notablemente, especializándose sobre todo en actividades terciarias y de servicios avanzados. Gran parte de las ciudades del mundo enfrentan en la actualidad una transformación en su estructura urbana que permite ser identificada como la gestación de un nuevo modelo de ciudad, al pasar de un esquema monocéntrico a otro policéntrico; dentro del cual los centros urbanos, bajo su carácter histórico, adquieren un papel protagónico.

El centro se consolida y adquiere relevancia como gestor de un nuevo esquema de ciudad, en términos funcionales, debido a la reorientación de actividades hacia otras zonas como es el caso de los equipamientos político financieros y demás establecimientos, que parecen considerarse incompatibles con el modelo de centro que se persigue.

Así lo demuestra el hecho de que en el centro se han aplicado acciones urbanas que contemplan la reubicación de equipamientos como oficinas administrativas, gubernamentales, centrales camioneras, centros financieros o de abasto, etcétera; con la finalidad de disminuir la intensidad de uso del centro. Y son estas reubicaciones las que han incentivado la consolidación de subcentros urbanos, que a partir de una mayor concentración de usos comerciales y de

---

<sup>5</sup> Con ciudad existente, nos referimos al área central de la ciudad de México, es decir, a la ciudad con una fuerte dinámica económica y social que se refleja en la estructura construida.



servicios han impactado los patrones de movilidad intraurbana existentes hasta hace algunos años.

Ejemplo de lo anterior, lo constituye el complejo Santa Fé en la Ciudad de México, donde la concentración de núcleos bancarios comienza a desplazar la centralidad financiera, que todavía hoy en día parece existir en el actual centro histórico.

De acuerdo con Carrión, en América Latina se está viviendo una *revalorización de la ciudad construida* y, dentro de ella, con un grado aún mayor, de los dos tipos de centralidad: la histórica y la urbana (que en algunos casos coinciden), en un contexto de internacionalización. Esta revalorización tiene, entre otras, dos determinaciones explícitas: el proceso de globalización y la transición demográfica (Carrión, 2005).

El regreso al centro se debe a que el *proceso de globalización* introduce, por ejemplo, dos variables significativas a nivel urbano: por un lado, la reducción de los territorios distantes, el cambio en las velocidades de las ciudades, y la disminución de los desplazamientos de la población por la introducción de las nuevas modalidades de la cultura a domicilio, entre las que se pueden mencionar el tele-trabajo, el cine y la comida; y, por otro, el que los ámbitos de socialización fundamentales se constituyen en espacios públicos significantes como las centralidades, o los llamados “artefactos de la globalización”. (De Mattos, 2002)

Actualmente, las ciudades ya no crecen como hace treinta años con las migraciones de zonas rurales a la ciudad y las altas tasas de natalidad, este cambio sociodemográfico tiene dos consecuencias directas, por un lado, que las ciudades dejan de crecer en la forma acelerada que lo venían haciendo, con lo cual se puede empezar a pensar menos en una ciudad de la cantidad y más en una de la calidad; y, por otro, que se cierra del ciclo de la migración del campo a la ciudad y se abren nuevas formas de migración, como la internacional y la intra-urbana.

Globalización y transición demográfica conducen a la existencia de un doble movimiento interrelacionado en la ciudad: el regreso a la ciudad construida en un

contexto de internacionalización, que lleva a la necesidad de introducir el concepto de introspección cosmopolita como rasgo distintivo de la actual urbanización en América Latina, diferente al del período anterior caracterizado por la periferización, y la formación de áreas metropolitanas. Al respecto Borja ha declarado:

*¿La ciudad ha muerto? Ahora es la globalización la que la mata. Antes fue la metropolización que se desarrolló con la Revolución Industrial. Y antes fue la ciudad barroca, que se extendió fuera del recinto medieval. Periódicamente, cuando el cambio histórico parece acelerarse y es perceptible en las formas expansivas del desarrollo urbano, se decreta la muerte de la ciudad, (Borja, 2003).*

Cuando el centro urbano no se habita, se regenera y se preserva, se deteriora y se convierte en áreas marginales. Al especializarse en actividades terciarias, la consecuencia es que se congestiona de día, y de noche se vacía, o recibe el doble estigma de la pobreza y de la inseguridad.

Las zonas de baja densidad y las pautas sociales de clase media priorizan el automóvil. Las vialidades acentúan la segmentación, promueven desarrollos urbanos segregados, aumentan las distancias y multiplican la congestión. Más vialidades equivalen a peor circulación, y a menos ciudad. Así como más policía protectora de las áreas residenciales y comerciales más demandantes (medias y altas), crean más inseguridad en los espacios públicos y en las áreas suburbanas menos protegidas. (Borja: 2000)

Los centros urbanos (como un todo) son los espacios públicos por excelencia de la ciudad, y por tanto, los elementos fundamentales de la integración social y de la estructuración urbana. Sin embargo, como eso no ocurre, la ciudad construida adquiere una nueva función; determina que, las centralidades urbanas e históricas puedan asumir roles de encuentro y disputa. La importancia del centro radica en la posibilidad de preservar y potenciar la memoria, para generar sentidos de identidad por función y pertenencia, y de convertirse en plataforma de innovación del conjunto de la ciudad.

## 2.5 Redensificación y Gentrificación

Debido a la preocupación en cuanto a la forma de crecimiento de la urbe en expansión hacia la periferia de las ciudades y a la enorme problemática que aqueja a las áreas centrales se establecen acciones encaminadas a impulsar la recuperación y renovación de la ciudad existente, a partir de procesos de redensificación.

La expansión de las periferias ha promovido la salida de los habitantes de las áreas centrales, las cuales presentan una gran pérdida de valores, cambios drásticos en la función o usos del suelo, terciarización económica, proliferación de la economía informal, deterioro progresivo y riesgo estructural de las edificaciones, tugurización, despoblamiento acelerado, subutilización de servicios e infraestructura, degradación del entorno, segregación espacial y en suma, pérdida de la calidad de vida.

De acuerdo con Coulomb:

*Tal vez por la mayor facilidad de aprehensión del fenómeno de expansión periférica de la ciudad, hayamos sesgado nuestra interpretación de su dinámica espacial, al no incorporar suficientemente a nuestros análisis este proceso concomitante de consolidación y densificación de las llamadas “periferias intermedias”<sup>6</sup> (ibid).*

En la ciudad de México, desde los años cuarenta se pueden identificar políticas y acciones que se pueden llamar de densificación o redensificación; sin embargo en los últimos años se ha aplicado una política de redensificación, especialmente dentro del Distrito Federal con la aplicación del Bando 2 (mas adelante analizaremos este caso).

De acuerdo con Connolly, constituyen la redensificación todos aquellos procesos de ocupación del suelo en los que aumenta la intensidad de la misma con respecto a su uso anterior, o si es el caso de un baldío, cuando el uso es más intenso en construcción (aún cuando muchas veces sea concomitante), pero sobre

---

<sup>6</sup> En el caso de la ciudad de México llamamos periferias intermedias a las delegaciones que se encuentran entre la zona central (las cuatro delegaciones centrales; Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Miguel Hidalgo) y la zona metropolitana de la ciudad de México.

todo para hábitat de personas. Parece importante distinguir entre la redensificación habitacional, la de comercio y servicios. (Connolly, 1998)

En diversas ciudades del mundo se han desarrollado, a partir de los años 60, procesos de renovación que implican transformaciones en el espacio urbano manifiestas a través cambios en las áreas centrales de las ciudades que comprenden el crecimiento de las actividades terciarias, además de la rehabilitación de áreas degradadas, y el desplazamiento de sectores de menores ingresos que habitan en estas zonas, debido a que se desencadena un proceso de valorización del suelo.

En el contexto Latinoamericano también se han empezado los trabajos de recuperación de las áreas centrales. Se calcula que el rescate de los centros antiguos de las ciudades latinoamericanas como política de desarrollo urbano, data de las últimas dos décadas del siglo XX (Mesías & Suárez, 2002).

No obstante, la aplicación de políticas públicas y modelos de intervención en los espacios construidos de las áreas centrales vistos como parte del sistema urbano, es todavía incipiente en algunas ciudades y, en otras, presenta limitantes y obstáculos para revertir los efectos causados por el fenómeno contradictorio de la expansión de las periferias, y la expulsión del centro.

Se calcula que fue en los años noventa cuando las políticas urbanas dieron un viraje en sus planteamientos, y pasaron de una visión volcada hacia la expansión periférica, a otra perspectiva de recuperación y renovación de la ciudad existente (Jordan & Simioni, 2002)

De tal manera, en América Latina se desarrollan nuevos cambios en la planificación territorial, en el contexto de la ciudad que se construye a sí misma privilegiando el desarrollo cualitativo, y afrontando desde el punto de vista de la “ciudad existente” los grandes problemas de la ciudad metropolitana.

Las políticas urbanas de las últimas tres décadas en Latinoamérica hacen eco del modelo globalizado. Operaciones recientes introducidas en las ciudades mexicanas lo confirman: megaproyectos, revalorización y reuso de centros

históricos, gigantescos centros comerciales (malls), y vecindarios defensivos<sup>7</sup> que intentan adoptar imagen y funciones norteamericanas (en el caso mexicano, las nuevas periferias, como Ciudad Satélite y Santa Fé). (Svampa, 2001)

Muchas veces, estas intervenciones tendientes a renovar el espacio urbano producen lo que algunos estudiosos han denominado gentrificación<sup>8</sup>, concepto que se refiere al desplazamiento de una población de bajos recursos, a favor de otra con mayor capacidad adquisitiva y tributaria.

Gentrificación consiste en una serie de mejoras físicas o materiales y cambios inmateriales -económicos, sociales y culturales- que tienen lugar en algunos centros urbanos viejos, los cuales experimentan una apreciable elevación de su estatus.

Se caracteriza normalmente por la ocupación de los centros de las ciudades por una parte de la clase media, de elevados ingresos, que desplazan a los habitantes de clase baja, de menores ingresos, que vivían en el centro urbano.

El desplazamiento va acompañado de inversiones y mejoras tanto en las viviendas, que son renovadas o rehabilitadas, como en toda el área afectada: comercios, equipamientos y servicios. Esto implica, pues, cambios en el mercado del suelo y de la vivienda, de modo que desempeñan un papel decisivo los agentes del suelo: los propietarios, los promotores, los gobiernos -locales, estatales-, las entidades financieras, así como también los ocupantes -en régimen de propiedad o de alquiler.

La gentrificación está profundamente enraizada en la dinámica social y económica de las ciudades, y está determinada en gran parte por el contexto local:

---

<sup>7</sup> Cambios en los espacios públicos y privados, mismos que tienden a la polarización, la segregación, la fortificación y el aislamiento se ha plasmado en la ciudad de manera tal que, por un lado hay una pérdida de la calle como un espacio colectivo, y por otro proliferan los espacios cerrados como los centros comerciales y los fraccionamientos bardeados; fraccionamientos cerrados con una morfología defensiva que promueve el confort, la exclusividad, la seguridad y la armonía con la naturaleza. (López, 2005)

<sup>8</sup> La primera referencia al término *gentrification* se atribuye a Ruth. Glass (1964), que en su estudio sobre Londres en 1964 utilizó esta expresión comparando el proceso con un viejo hábito propio de la *gentry*, la clase media-alta inglesa, de las áreas rurales: solían mantener una vivienda en la ciudad además de su residencia en el campo, hecho parecido al que se observaba en Londres en los años 60.

los barrios, los agentes y actores urbanos, las funciones dominantes de la ciudad y la política gubernamental local.

De acuerdo con Sassen, la gentrificación es un proceso generalmente relacionado con la ciudad global<sup>9</sup>, aunque no necesariamente, ya que en ocasiones se verifica en ciudades que experimentan cambios en su estructura económica, política y geográfica. (Sassen, 1999)

Las ciudades están sufriendo una gran presión sobre sus centros, donde se observan dos procesos interrelacionados: la tugurización, proceso de degradación social, constructiva, y de servicios, que conlleva el envejecimiento, pauperización y abandono de la población; y la gentrificación, que consiste en el desplazamiento de la población residente y su sustitución por clases altas, como ya se había mencionado. El resultado es la condena al desarraigo de la población residente, y la pérdida irreparable del patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad.

De acuerdo con los teóricos, la regeneración habitacional en los centros de las grandes ciudades conlleva la expulsión de gente de escasos recursos. Para Sargatal...

*La Gentrificación, es el proceso de renovación de un sector no próspero: es el proceso de transformación de un sector de vivienda en decadencia a un sector próspero, por ejemplo a través de inversiones y remodelaciones de las edificaciones existentes. La gentrificación eleva el valor del suelo de los barrios bajos y céntricos, habitados originalmente por obreros, para darle paso a nuevas inversiones (Sargatal, 2001).*

---

<sup>9</sup> "Ciudad global" se refiere a una nueva forma de centralidad urbana causada por los procesos de la globalización. Ciudades globales son los nudos de la economía global, donde se integran economías regionales, nacionales e internacionales. Así, una ciudad global no se define ni por fronteras administrativas ni por el tamaño de su población, sino por sus funciones en la economía mundial. Las ciudades globales son centros a través de los cuales los flujos de capital, información, mercancías y migrantes circulan, y desde donde se controlan y gestionan estos flujos. Centralizando funciones de gestión y de control en la economía mundial, las ciudades globales son lugares de donde se prestan los servicios avanzados necesarios para el funcionamiento de la economía global. De tal modo, son lugares de producción, de comercio y de consumo para servicios financieros, legales, de contabilidad, de seguros o inmobiliarias. Finalmente, las ciudades globales son conectadas entre ellas a través de los mencionados flujos de capital, información, mercancías y migrantes, creando así una red global de ciudades (Friedmann, 1986; Sassen, 1991 y 2002; Knox & Taylor, 1995).

El Estado, preocupado por las condiciones en que se encontraban estos barrios, emprende una serie de acciones de renovación habitacional, las cuales se llevan a cabo en las zonas más vulnerables, en donde se da el retorno relativamente masivo de ciertos grupos sociales, por ejemplo, de sectores medios, a zonas que antes habían sido abandonadas por los grupos medios altos; es decir, es una *gentrification* no al centro de la ciudad propiamente dicho, sino hacia zonas que tradicionalmente habían sido de la elite en los años cuarenta.

Siguiendo a P. Bourdieu, el espacio social es una representación de la noción de clase social. La preeminencia del espacio social está definida “por la exclusión mutua (o de la distinción) de las posiciones que lo constituyen, es decir, como estructura de yuxtaposición de posiciones sociales” (Bourdieu, 2000).

Si bien es imposible obtener una representación gráfica del complejo tejido social, es razonable aceptar que éste se objetiva en el espacio físico. Los acercamientos, distancias y jerarquías sociales serían ilegibles sin su representación simbólica en un determinado orden en el que privan también las exterioridades de cuerpos, de cosas. Más todavía, la estructura del espacio tiende a adquirir carta de naturalización<sup>10</sup>, aparece como extensión inevitable y necesaria de la acción social. Capacidades adquisitivas y capital cultural ordenan de alguna manera el tejido urbano, bordan en él las partes de ciudad, montan escenarios acordes a sus disposiciones, al grado que “el consumo más o menos lujoso de espacio es una de las formas por excelencia de la ostentación del poder” y en contraparte, “aquél a quien se caracteriza como “sin casa ni hogar” o “sin domicilio fijo” no tiene existencia social” (Ibid).

<sup>10</sup> Para P. Bourdieu, la estructura social se manifiesta, en los contextos más diversos, en la forma de oposiciones espaciales, en las que el espacio habitado (o apropiado) funciona como una especie de simbolización espontánea del espacio social. En una sociedad jerárquica, no hay espacio que no esté jerarquizado y no exprese las jerarquías y las distancias sociales, de un modo (más o menos) deformado y sobre todo enmascarado por el efecto de naturalización que entraña la inscripción duradera de las realidades sociales en el mundo natural (Bourdieu, 2000).



En resumen, en este capítulo hemos visto algunos puntos centrales de teorías sobre la cuestión urbana, por un lado, la organización del espacio urbano, para entender bajo qué lógica se conforman las ciudades y cómo van cambiando a partir de procesos de desarrollo económicos; por otro las funciones del centro y la enorme problemática que aqueja a éstas áreas en donde se implementan acciones encaminadas a impulsar su recuperación y renovación, a partir de procesos de redensificación; y finalmente el análisis del sector inmobiliario para poder entender la lógica de producción.

Cada una de ellas nos muestra elementos metodológicos para la elaboración de este trabajo; por ejemplo, el punto central de considerar la estructura económica como determinante del análisis marxista, o considerar a la ciudad como producto de un conflicto social (resultado de los procesos de globalización y las políticas urbanas) de acuerdo con Castells, Borja, Sassen y Mattos. Por otro lado, el equilibrio de la naturaleza en la teoría de la ecología urbana, y la regeneración habitacional de los centros de las grandes ciudades, expulsando a la gente de bajos recursos (gentrification).

Lo interesante de esta revisión teórica es notar las perspectivas en cada una, resaltando cómo nos ayudan a abordar un problema e identificar los conceptos que contribuyen a entender una determinada realidad social. Los conceptos que retomaremos a lo largo de la investigación son,

- *promotor inmobiliario*, con esto entendemos la lógica de producción, que más adelante analizamos con el estudio de caso.
- *plusvalía y renta del suelo*, concebimos cómo es que el suelo condensa valor y que es lo que lo determina, esto nos ayuda a comprender cómo genera y por qué varía el costo del suelo entre una colonia y otra.
- *el centro y la función de centralidad*, lo que nos ayuda a entender por que la localización de las colonias RHC es estratégica y por que es codiciada por los desarrolladores inmobiliarios.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

- *redensificación*, como política para la regeneración de los centros urbanos. Más adelante analizaremos la política que se implementa en la ciudad de México con el Bando 2.
- *gentrificación* como proceso que se da en las grandes ciudades y sus consecuencias.

### **La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México**

El objetivo del análisis de esta investigación, está determinado por dos grandes políticas: la política de vivienda (financiamiento) y la política urbana (Bando dos), éstas son el propósito de este capítulo. Para poder entender el funcionamiento del mercado inmobiliario en las colonias, es preciso conocer como ha cambiado la política de vivienda y la intervención del Estado; los nuevos esquemas existentes de financiamiento público y privado para vivienda, la reincorporación de los bancos al mercado hipotecario y la política urbana de redensificación. Lo cual sienta las bases para el desarrollo de la actual dinámica inmobiliaria en la ciudad de México.

#### **3.1 El papel del Estado en la promoción inmobiliaria**

Aquí se muestra una breve descripción de la forma en que han cambiado la promoción, producción y consumo de vivienda, se analiza el papel del Estado como agente que controla y participa como actor financiero, aportando el capital, para la producción y financiando la operación.

En esta lógica, la razón no es exactamente la de acumulación de capital, sino la de apoyo social ante la necesidad de hacer más accesible la vivienda para los sectores populares y medios. Actualmente existe la tendencia a que los organismos habitacionales públicos participen exclusivamente como agentes financieros, de modo que el Estado pasa de ser el agente que tiene el control, a ser parte del proceso de producción privada ya que es quien financia la compra de vivienda. (Puebla, 2002)

##### **3.1.1 El Estado interventor**

La intervención del Estado mexicano en el sector de la vivienda en los años cuarenta cuando el fenómeno de la urbanización había alcanzado una magnitud importante, tuvo que ver con una política habitacional hacia los sectores populares. Las primeras acciones del gobierno se dirigieron a la vivienda en renta, al igual que había ocurrido en años anteriores en la mayoría de los países

desarrollados (consecuencia de la Segunda Guerra Mundial). Entre 1942 y 1948 se decretó el control de alquileres considerados de bajo costo, medida que, con el fuerte crecimiento urbano experimentado en los siguientes decenios, se volvió totalmente insuficiente y constituyó un obstáculo para nuevas inversiones en el ramo. Sin embargo este intervencionismo en materia de vivienda, hasta principios de los años setenta, se dirigió principalmente hacia los sectores medios, por lo que tuvo una incidencia mínima en el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población mayoritaria (la de bajos recursos).

La más importante acción gubernamental consistió en la creación de los fondos solidarios de vivienda para los trabajadores asalariados<sup>1</sup>, en 1972 se crearon el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (Infonavit), el Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (Fovissste) y el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores de las Fuerzas Armadas Mexicanas (Fovimi-Issfam). Con los fondos se produjeron viviendas terminadas en conjuntos habitacionales y también, aunque en menor medida, créditos individuales destinados al mejoramiento, adquisición o construcción. (Puebla, 2002)

A raíz de los sismos del 85 en la Ciudad de México, el Estado creó la Comisión Metropolitana de Emergencia, y puso en marcha el Programa de Renovación Habitacional Popular (PRHP)<sup>2</sup> para atender a los inquilinos de las vecindades afectadas del Centro Histórico.<sup>3</sup> En octubre de ese mismo año el Ejecutivo Federal expidió los decretos de expropiación de 3 mil 569 inmuebles ocupados por familias de escasos recursos, para incorporarlos a PRHP. La Zona

<sup>1</sup> Para lo cual se introdujeron reformas a la ley federal del trabajo, que establecen la obligación de los patrones de aportar 5% del salario de sus trabajadores para tal fin.

<sup>2</sup> PROGRAMA RENOVACION HABITACIONAL POPULAR. Buscó atender a 48,690 familias, 39 mil 790 de las casas otorgadas fueron nuevas o reconstruidas, 6 mil 200 rehabilitadas, 490 con reparaciones menores y 2 mil 300 prefabricadas. El presupuesto utilizado fue de 274 millones 600 mil nuevos pesos, de los cuales 123 millones 322 mil se obtuvieron mediante un crédito con el Banco Mundial, y los créditos individuales por 2 millones 465 mil nuevos pesos tenían un plazo para pagar de 13 años.

<sup>3</sup> Las colonias más afectadas por el sismo fueron: La Roma, Cuauhtémoc, Tránsito, Obrera, Doctores, Condesa, Centro, Morelos, Álamos, Madera, Tepito, Guerrero, Juárez, Del Valle, Valle Gómez, Buenos Aires, Tlatelolco, Peralvillo, Centro Histórico, San Rafael, Vista Alegre y Santa María La Ribera, todas dentro de las cuatro delegaciones centrales.

de expropiación<sup>4</sup> abarco sólo colonias populares, excluyendo aquellas consideradas de clase media como, Juárez, Cuauhtémoc, San Rafael, Roma y Condesa, cuyos damnificados supuestamente podían acceder a las viviendas del Programa Emergente de Vivienda Fase I<sup>5</sup>, a través de créditos otorgados por los Institutos y Fondos para la vivienda como Infonavit, Fovissste, Fovi y Auris (V. Coulomb;1991:59).

Para fines de los años ochenta, las instituciones presentaron cambios importantes, desapareciendo su programa de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales, el que fue sustituido al implantarse un sistema de subastas entre promotores privados; el programa de créditos individuales (para la adquisición de vivienda a terceros); y el de construcción en terreno propio. Se modificó también el sistema de promoción, en el que ahora participan promotores privados y no los tradicionales; así como la forma de asignación de los créditos, por ejemplo en el Infonavit exige cierta calificación de los trabajadores con base en un puntaje<sup>6</sup>.

Las reformas experimentadas por estos organismos se vinculan directamente con la “modernización” de las instituciones de vivienda para convertirlas en entes financieros y, a su vez con los lineamientos del Banco

<sup>4</sup> "La expropiación comprendió 4 mil 322 predios, en los que se localizaron 3 mil 311 vecindades habitadas por 44 mil 788 familias" (Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México;2000:8).

<sup>5</sup> PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE I. que inició en octubre de 1985. Contó con un inventario de 14 mil 146 vivienda a través del Infonavit, Fovissste, Fovi y Auris. Benefició a 16 mil 177 familias, de las cuales 8 mil 628 obtuvieron casas nuevas y a 7 mil 449 se las reconstruyeron. El 70% de las acciones se realizaron en la Delegación Cuauhtémoc. Con base en el decreto expropiatorio del 11 de octubre de ese año. Se contó con 5 mil 427 predios en las delegaciones Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

<sup>6</sup> Desde 1992, los recursos obligatorios que aportaban los patrones de acuerdo a su nómina (5%) se empezaron a canalizar a cuentas individuales de vivienda relacionadas con las cuentas nominativas del Sistema de Ahorro para el Retiro de los trabajadores (SAR). Para obtener el crédito los demandantes deben alcanzar un puntaje mínimo que es definido periódicamente por el Instituto, y que para el DF considera aspectos tales como: el ingreso del trabajador y su cónyuge si es que también es derechohabiente (a mayor ingreso, mayor puntaje); el monto que se tenga en la cuenta de vivienda (cuanto más alto el saldo de la cuenta, mayor puntaje); el número de dependientes económicos (el puntaje aumenta hasta los seis miembros y después disminuye); el tiempo de ahorro en la cuenta; El puntaje mínimo requerido varía de acuerdo a la entidad federativa y región del país. (INFONAVIT, <http://www.infonavit.gob.mx/>)

Mundial<sup>7</sup>; primero con lo referente a la promoción del financiamiento hipotecario, que incluye el saneamiento de las finanzas de las instituciones para que estas sean solventes; y, segundo, con el que toca a la organización de la industria de la construcción para crear mayor competencia en este sector, ejemplo de lo cual la adopción del sistema de subastas entre promotores-constructores en el Infonavit. (V. Puebla; 2002; 35)

*“En este sentido podemos considerar que la política habitacional de México tiene la mayor influencia de los lineamientos del Banco Mundial para la puesta en práctica de una política facilitadora”* (Puebla: 2002: 73)

### **3.2 El cambio en la política de vivienda y la creación de las Sofoles**

Como hemos visto en el apartado anterior, es hasta los noventa que el sistema de financiamiento habitacional en México incluye a los organismos de vivienda, la banca y los desarrolladores en los programas de vivienda; después, debido a la crisis económica, la banca se retiró del financiamiento y en su lugar surgieron intermediarias financieras denominadas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Sofoles (Ver en anexo, La creación de las Sofoles).

Estas han adquirido importancia en la última década, particularmente en lo que se refiere a la administración y cobranza de los créditos otorgados por los organismos nacionales de vivienda y en la forma como operan. El origen de las Sofoles en México no es producto de la evolución de una institución existente en este país, ya que este tipo de intermediarios no tienen antecedente en nuestro sistema financiero. Estas sociedades surgen como resultado de una implantación jurídica que fue motivada por las obligaciones adquiridas por México en el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN<sup>8</sup>).

<sup>7</sup> Banco Mundial ver anexo.

<sup>8</sup> Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN o también TLC) más conocido como NAFTA por sus siglas en inglés (North American Free Trade Agreement), es un tratado económico entre Canadá, Estados Unidos y México que establece una zona de libre comercio. Entró en vigor el 1 de enero de 1994. Tiene tres sedes la Canadiense, ubicada en Ottawa, la Mexicana, en México, D.F.; y la Estadounidense, en Washington, D.C..

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

En el TLCAN, México se compromete con Estados Unidos y Canadá a permitir en su territorio, el establecimiento de “intermediarios financieros no catalogados como bancos” que ofrecen crédito al público en general, es decir, que nuestro país se compromete a permitir la operación en México de los *Non-banks* y *Near banks*<sup>9</sup>. (Quiroz, 2003)

Las Sofoles se definen como:

*“Una una sociedad anónima autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que actúa como intermediario financiero con el objeto de:*

- (i) captar recursos del público de forma limitada mediante la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores; y*
- (ii) Otorgar créditos de forma limitada, a una determinada actividad o sector”. Su principal diferencia con los bancos es que no captan ahorro.*

La clasificación de las Sofoles se hace según la actividad o sector que atienden; hasta el primer trimestre de 2006 el sector se integró por 60 entidades y 6 sectores: Hipotecarias (20), automotriz (5), empresarial (18), consumo (9), agroindustrial (7), proyectos públicos (1).<sup>10</sup>

El hipotecario es el ramo al que más sofoles se dedican en la actualidad, esto se debe al éxito en el financiamiento de vivienda que han obtenido, ya que en los últimos años, estas instituciones han tomado las riendas de este mercado, principalmente el de vivienda de interés social, cuando la crisis de 1994<sup>11</sup> y la inestabilidad económica del país, provocó el retiro de la banca comercial del mercado del crédito hipotecario.

<sup>9</sup> Instituciones financieras que prestan un servicio bancario, pero no son consideradas jurídicamente como “bancos” por no cumplir con los requisitos que la ley marca para que una institución sea considerada como tal. En Estados Unidos por ejemplo estas instituciones no quedan sujetas las disposiciones de la Ley de Compañías Controladoras Bancarias (Bank Holding Company Act, BHCA), ni al ámbito de regulación del Sistema de Reserva Federal (Federal Reserve System, FED); con los non banks, nace una institución mixta que permite combinar características comerciales y bancarias. Los Near banks surgen en Canadá, como empresas dedicadas al financiamiento de vivienda. (Quiroz, 2003)

<sup>10</sup> Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Boletín Estadístico de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Publicado en marzo de 2006.

<sup>11</sup> La crisis económica de México de 1994 fue la última y más reciente crisis del país de repercusiones mundiales. Fue provocada por la falta de reservas internacionales, causando la devaluación del Peso durante los primeros días de la presidencia de Ernesto Zedillo.



Actualmente, las instituciones de crédito han empezado a ofrecer nuevamente al público, créditos para la adquisición de vivienda media y residencial, pero el financiamiento de interés social sigue sin ser un sector interesante para la banca, quedando permanentemente esta tarea en manos de las sofoles e instituciones como el Infonavit, Fovissste, Fonhapo, entre otras.

A diferencia de la banca comercial, las sofoles cubren un sector específico del mercado, lo que les permite una mejor capacidad de respuesta, costos administrativos más bajos, y un menor índice de cartera vencida, convirtiéndolas en una confiable opción de crédito, están dedicadas 100% en darle atención y servicio sólo a ese requerimiento, mientras que el banco maneja una gama de productos crediticios para todos los sectores.

Los programas de la Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para tener acceso al crédito hipotecario sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente (a diferencia de las Instituciones creadas por el estado).

### **3.2.1 Las sofoles y los créditos en la ciudad central**

A nivel nacional, el Distrito Federal es el único lugar donde se aplica una política habitacional orientada a rescatar el centro de ciudad. Más allá de la zona central (perímetros A y B del centro histórico), intenta revertir el despoblamiento en las cuatro delegaciones centrales, el Bando dos, es un instrumento de planeación que impulsa la construcción de vivienda en esta zona. Como veremos más adelante con sus ventajas y desventajas.

De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal, en el cuadro A3.2 (en anexo), del total de las viviendas individualizadas por las Sociedad Hipotecaria Federal en el año 2004, las ejercidas en las delegaciones Bando 2, representan casi el 60 por ciento, lo cual constituye \$ 500,701,941 pesos ejercidos, éstas se

reparten de la siguiente forma; 72 corresponden al programa PROSAVI<sup>12</sup>, a familias con ingresos menores a 3 vsm; 1499 a PROFIVI tradicional, a familias con ingresos entre 4 y 6 vsm; 261 con apoyo infonavit con ingresos mayores a 10 vsm y, 12 en cofinanciamiento con ingresos entre 6 y 10 vsm. En 2005, la proporción aumentó a 76 por ciento con un monto ejercido de \$ 500, 413,997 pesos, repartidos sólo en PROFIVI, 781 tradicional, 134 apoyo infonavit y 928 cofinanciamiento, es decir todos los créditos ejercidos ese año fueron para personas con ingresos de entre mas de 4 a 10 vsm (ver cuadro A3.2 en anexo). Para el 31 de julio de 2006 es de 73 por ciento, equivalente a \$ 306, 961,866 pesos ejercidos en PROFIVI 414 tradicional, 62 apoyo infonavit y 760 cofinanciamiento, es decir igual que el año 2005, todos los créditos ejercidos ese año fueron para personas con ingresos de entre más de 4 a 10 vsm. Con lo anterior podemos concluir que la Sociedad Hipotecaria Federal no otorgó créditos en los últimos dos años y medio a la población de menos de 4vsm, debido a que en las delegaciones centrales, es difícil encontrar vivienda de interés social y con un valor menor a 170 mil pesos. Esta población es atendida por el Instituto de Vivienda que sí hace vivienda de interés social en esta zona, aunque con un muy alto y costoso subsidio, ya que como veremos en el siguiente capítulo podemos encontrar hasta vivienda para indígenas.

### 3.3 Los tipos de créditos

En este apartado el objetivo es conocer las opciones de crédito individual, (para obtener un crédito hipotecario) y de crédito puente, para la construcción y promoción de vivienda.

---

<sup>12</sup> Hoy en día, la SHF cuenta con cuatro programas: **PROSAVI**. El valor máximo de la vivienda es de 45,000 UDI's, con un subsidio otorgado por el Gobierno Federal de 16,000 UDI's para la adquisición de casa habitación. Este programa se dirige a familias con un ingreso conyugal que no exceda 3 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal. **PROFIVI**. Este programa aplica en la adquisición de vivienda de más de 45,000 UDI's pero menos de 500,000 UDI's, para familias con ingresos de hasta 47,000 pesos mensuales. **PROCOVI** (Programa de construcción de vivienda para desarrolladores). **PROMERE** (Programa de apoyo para la adquisición de vivienda en México, de familiares de trabajadores mexicanos en los Estados Unidos). De acuerdo al ingreso y el valor de la vivienda, es el programa que le corresponde. (SHF, 2006)

**El crédito individual con las sofoles**

Para poder comprar un crédito hipotecario, primero se debe comparar qué ofrece un financiamiento de una Sofol con respecto a otra y a un financiamiento bancario. Además de comparar tasas, plazos y montos. (anexo cuadro A 3.1)

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo hipotecario comprometidas al financiamiento de la vivienda popular, otorgan créditos a la construcción e individualización de viviendas a sectores tradicionalmente no atendidos, a familias con ingresos de 2.5 a 4 salarios mínimos.

Según la información de la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado A.C. (AMSFOL), las características de los créditos son las mismas y la diferencia la marca el trato personalizado de cada Sofol. El plazo de pago mayoritario es de entre 20 y 30 años, aunque existen instituciones que trabajan únicamente con plazos que van de siete a diez años. El porcentaje de financiamiento oscila entre 50 por ciento del valor hasta un máximo de 90 por ciento, y en este intervalo existen Sofoles que financian 60, 72 o bien 85 por ciento del valor de la vivienda. (SHF, 2006)

Las sofoles tienen otros recursos que les permiten competir con los bancos, ya que pueden conceder préstamos denominados en la Unidad de Inversión (Udis<sup>13</sup>) mientras que los bancos lo hacen sólo en pesos. La Udi es una unidad de cuenta cuyo valor se modifica diariamente en función del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y que tiene como función proteger el poder adquisitivo de los inversores y ahorradores. Normalmente los préstamos en Udis están ligados al comportamiento de los salarios mínimos. Además de suponer una ventaja para el solicitante del crédito, también la sofol sale beneficiada ya que están más protegidos ante un repunte drástico de la inflación que ponga en peligro la calidad de la cartera crediticia.

---

<sup>13</sup> Unidad de referencia que emite de Banco de México en la cual se ve reflejada la inflación ó deflación del peso.

Las sofoles;

- Ofrecen créditos individualizados con menos requisitos de los que demandan los bancos y exigen enganches más bajos.
- Ofrecen créditos a tasa fija de 15 por ciento anual, con el pago de un enganche que equivale a 10 por ciento del valor de la vivienda.
- Han ideado diferentes mecanismos para proteger al acreditado y protegerse ellos. Para adquirir una hipoteca el solicitante debe comprar un seguro contra daños de la vivienda.
- La mayor parte de los créditos se otorgan en unidades de inversión (Udis). En este caso la mensualidad sólo se mueve si aumenta el salario mínimo.
- En el caso de los créditos que otorga la SHF como apoyo a las Sofoles, vienen complementados con un seguro de 25 por ciento del valor de la vivienda.
- Otra forma para obtener recursos es salir al mercado a colocar certificados bursátiles respaldados por las hipotecas sobre viviendas, los bonos respaldados por hipotecas (BRH). Este procedimiento consiste en encapsular una parte de sus créditos y venderlos en el mercado. El dinero que se obtiene de la colocación se invierte en viviendas. Esto se conoce como bursatilización de la cartera. Por lo general estos certificados son adquiridos por inversionistas institucionales, como las Afore, compañías de seguros y fondos de inversión. Las primeras instituciones en colocar bonos en el mercado bursátil fueron Hipotecaria Su Casita y GMAC Hipotecaria.

Al comprador directo se le califica previamente para saber si es sujeto de crédito y decidir si se les autoriza o no los recursos solicitados. La población sujeta de crédito fluctúa entre los 18 y 65 años de edad, con trabajo formal e informal pero con ingresos comprobables de 6 mil a 17 mil pesos, es decir de 4 a 12 salarios mínimos.

Aunque la mayoría de los créditos son en Udis, también hay opción de contratar un crédito en pesos, en el siguiente cuadro podemos ver las diferencias entre uno y otro.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Cuadro 3.1 Comparativo de créditos en pesos y Udis

<b><i>Crédito en pesos</i></b>	<b><i>Crédito en Udis</i></b>
<p>El Financiamiento en pesos es un esquema diseñado para los solicitantes que desean realizar pagos mensuales fijos durante toda la vida del crédito, pagar un porcentaje mayor de enganche y hacer pagos anticipados a capital con el beneficio de disminuir el plazo y ahorrando intereses.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tasa de interés fija.</li> <li>• Pagos mensuales fijos durante toda la vida del crédito.</li> <li>• Financiamiento máximo de 90% del valor de la vivienda.</li> <li>• Opciones en los plazos de contratación del crédito: 5,10,15, 20 y 25 años.</li> <li>• Se contratan cuatro seguros que ya se encuentran incluidos en la mensualidad: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Seguro contra daños al inmueble</li> <li>○ Pérdida de la vida o incapacidad total permanente.</li> <li>○ Desempleo</li> <li>○ Hospitalización.</li> </ul> </li> <li>• Pueden efectuarse pagos adicionales a la mensualidad sin penalización.</li> </ul>	<p>Esquema de Financiamiento dirigido a quien desea pagar mensualidades más bajas y que requiere mayor cantidad de financiamiento, cuenta con una cobertura inflacionaria que da la certeza de que el pago mensual se fije en pesos y solo se incremente en la misma proporción que al salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tasa interés fija.</li> <li>• La mensualidad se fija en pesos a la firma del crédito y solamente se incrementa en la misma proporción al incremento al SMMVDF (Salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal).</li> <li>• Financiamiento máximo de 90% del valor de la vivienda.</li> <li>• Opciones en los plazos de contratación del crédito: 5, 10,15, 20 y 25 años.</li> <li>• Se contrata un seguro de cobertura inflacionario del 5% que ya se encuentra incluido en la mensualidad.</li> <li>• Se contratan cuatro seguros que ya se encuentran incluidos en la mensualidad: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Seguro contra daños al inmueble</li> <li>○ Pérdida de la vida o incapacidad total permanente</li> <li>○ Desempleo</li> <li>○ Hospitalización.</li> </ul> </li> <li>• Pueden efectuarse pagos adicionales a la mensualidad sin penalización</li> </ul>

Fuente; elaboración propia con base en la página de la SHF

### **El crédito individual con los bancos**

El mercado de créditos hipotecarios se mueve en un entorno sólido y demandante, lo que permite fomentar la competencia entre los bancos que día a día buscan atraer a más personas con condiciones atractivas, aunque con tanto bombardeo de información en ocasiones resultan un tanto confusas. Ya que en este momento existe una guerra de tasas, lo que se transforma en una batalla de publicidad de los bancos poco clara, pues la mayoría ofrece una tasa de interés de 13.73% (hasta un 8.88 de acuerdo al crédito, plazo y pagos puntuales), sin embargo cada

institución la aplica bajo sus condiciones; las tasas son efectivas luego de que se ha cumplido con los pagos con toda puntualidad; en algunos casos hay condonación de mensualidades como un premio a la puntualidad de los pagos y en otros casos las tasas bajan hasta el quinto año.



Los créditos hipotecarios cuentan con varias condiciones y resulta indispensable comparar entre las ofertas, los montos de enganche, ya que no todos los bancos piden lo mismo, oscila entre el 5 y 15% del valor del inmueble. (Revista Metros cúbicos, 2006)

Figura 3.1 Publicidad bancaria para crédito hipotecario

Es importante comparar los plazos en que se ofrecen las hipotecas y tener en cuenta que entre más altos sean, los pagos mensuales, serán menores.

Los bancos ofrecen diferentes seguros como los de vida que es equivalente al saldo de la deuda en el momento del fallecimiento, de incapacidad por si no se puede trabajar por un accidente o enfermedad la póliza lo cubre y paga el saldo, y también ofrecen los seguros de desempleo; a veces son para los dos cónyuges, o sólo para uno, con plazos que van de 3 a 5 meses. Otros bancos ofrecen seguros para la vivienda y el de contenidos, por los muebles y aparatos que están dentro del inmueble. Todo esto que ofrecen hacen que el crédito sea un poco caro, pero accesible, y depende también del monto del crédito y del plazo.

### El crédito puente

Este es el tipo de crédito más importante para entender la lógica del promotor. Actualmente las sofoles tienen relación con dos tipos de clientes: los promotores y constructores de vivienda (como Geo, ARA, Hir, Demet, entre otros) a quienes les prestan dinero para la edificación de sus desarrollos, especialmente para vivienda

con valor desde 173,202.81 mil pesos (vivienda económica), hasta conjuntos de vivienda de nivel medio y residencial, de 500 mil pesos hasta dos millones de pesos.

El crédito puente es un crédito de medio plazo que los Intermediarios Financieros otorgan a los desarrolladores de vivienda para la edificación de conjuntos habitacionales, equipamiento comercial y mejoramiento de grupos de vivienda.

- En la actualidad la SHF no otorga los recursos directamente para la construcción de vivienda. Lo que hace es garantizar el pago oportuno a los acreedores de los Intermediarios Financieros respecto de los créditos destinados al financiamiento para la construcción de viviendas en caso de incumplimiento por parte del promotor.
- Por lo anterior, el trámite, evaluación, otorgamiento y contratación de un crédito puente se realiza ante algún Intermediario Financiero registrado ante SHF. (SHF, 2006)

Hasta este punto hemos revisado la política habitacional del Estado interventor y cómo se transforma en políticas facilitadoras, la creación de las sofoles y la reaparición de los bancos en la oferta de financiamiento hipotecario, a continuación analizaremos la política urbana de redensificación de la ciudad de México, (como ejemplo de una política facilitadora), para entender cómo impacta en el mercado inmobiliario, en el precio del suelo a las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.

### **3.4 La política urbana de redensificación en la ciudad de México**

Durante los últimos 30 años en las delegaciones centrales del Distrito Federal, (Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza) la población disminuyó en un millón 200 mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada; este fenómeno de despoblamiento provocó la subutilización de la infraestructura y los equipamientos de la zona, frente a esta problemática, el Gobierno del Distrito



Federal, con el fin de aprovechar la inversión histórica del espacio construido y revertir las tendencias negativas del crecimiento expansivo hacia suelo no apto, publica el 7 de diciembre del 2000, el *Bando Informativo Número 2*, (ver documento completo en anexo) denominado “Impulso del crecimiento habitacional del Centro de la Ciudad de México” a través del cual da a conocer las *políticas y lineamientos*, para revertir el crecimiento desordenado de la ciudad:

- Restringe el crecimiento del área urbana en las delegaciones, Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

- Restringe la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana.

- Promueve el crecimiento de las delegaciones centrales, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez, y Miguel Hidalgo, para aprovechar la infraestructura y servicios que se encuentran sub-utilizados.

- Impulsa el programa de construcción de vivienda para gente humilde.

- Crea la ventanilla única para gestionar; uso de suelo, factibilidad de servicios, en obras de impacto urbano y ambiental. (SEDUVI)

- Expedirá en no más de 30 días hábiles un certificado único que define, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe pluvial, vialidad, impacto urbano, impacto ambiental y de uso de suelo.



### 3.4.1 Facilidades administrativas y políticas de suelo urbano

Para poder rehabilitar la ciudad central, se aplicaron diversos esquemas financieros y facilidades administrativas que promuevan la inversión de las delegaciones centrales, estas son:

**Modificación de los artículos 292, 305 y 308 del código financiero vigente** (ver anexo), para permitir reducciones en el pago por derechos equivalentes al 100 y 80 por ciento para organismos descentralizados, fideicomisos públicos, promotores públicos, sociales y privados que desarrollen programas de vivienda de interés social y popular para acercar los asentamientos humanos a los servicios básicos, además de ampliar el acceso a la vivienda a los sectores de menores ingresos. El artículo 502 del código financiero contempla subsidios al impuesto predial, la manifestación de construcción y la adquisición de inmuebles, entre otros.

**Certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades.** Da prioridad al trámite para la edificación de conjuntos de hasta 200 viviendas de interés social que no excedan los 10 mil m<sup>2</sup> de construcción en las delegaciones centrales y elimina el estudio de impacto ambiental.

**Creación de la ventanilla única** que busca resolver en 30 días hábiles, el problema de los largos y numerosos trámites que significaba obtener las factibilidades de servicios, de vialidad y de medio ambiente, previos a la licencia de construcción (ahora manifestación de construcción).

**Las nuevas obligaciones de donación (10%)** para el caso de fusiones, subdivisiones y renotificaciones para predios de más de 5,000m<sup>2</sup> y desarrollos de más de 10,000m<sup>2</sup> de construcción.

**Cambio de la licencia de construcción por manifestación de construcción** para todos los proyectos de vivienda. Tipo A, B, C y licencia de construcción especial<sup>14</sup>

**La modificación de doce de los trece instrumentos jurídicos** que norman en materia en el Distrito Federal;

---

<sup>14</sup> Ver definiciones en anexo

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Cuadro 3.2 Instrumentos jurídicos modificados por la revolución administrativa

Instrumento jurídico	Modificado
Programa General de Desarrollo Urbano de DF	Sí
Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano	No
Ley General de Desarrollo Urbano de DF	Sí
Código Financiero de DF	Sí
Reglamento de construcciones del DF	Sí
Reglamento de la Ley General de Desarrollo urbano del DF	Sí
Ley Ambiental del DF	Sí
Reglamento de la Ley Ambiental del DF	Sí
Ley de Aguas del DF	Sí
Ley del notariado para el DF	Sí
Ley de vivienda del DF	Sí
Ley de procedimientos administrativos para el DF	Sí
Código penal para el DF	Sí

Fuente; DeMet, 2005

### Desventajas del Bando dos

De acuerdo con González, el Bando 2, se convirtió, incluso por encima de los Programas de Desarrollo Urbano, en el Instrumento de política urbana más importante de la actual administración, regulando, orientando y restringiendo la actividad inmobiliaria en todo el Distrito Federal.

Este instrumento, al ser sólo un bando de gobierno, presenta una “debilidad jurídica” frente a otros ordenamientos como las Leyes, Reglamentos y Programas de desarrollo urbano, que no restringen el desarrollo a las cuatro delegaciones centrales. Por lo que la fuerza del bando 2, reside en la voluntad política de no permitir desarrollos inmobiliarios de alto impacto fuera de las delegaciones centrales, mediante no otorgar las factibilidades de servicios del Sistema de Aguas de la ciudad de México (antes DGCOH) fuera de estas delegaciones. Pero a la vez que es su fuerza, también es su debilidad, pues el otorgamiento de las factibilidades de servicios se convierte en un hecho discrecional. (González, 2005)

El bando se utilizó como norma en el otorgamiento de licencias de construcción a pesar de no formar parte del programa de desarrollo urbano y no tener el carácter de ley.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

De acuerdo con DeMet<sup>15</sup>, los principales efectos por la aplicación del Bando 2 son: (Benlliure, 2005)

- Concentración de la oferta de vivienda nueva en las cuatro delegaciones de la ciudad de central. En el año 2000 solo el 30% de la oferta privada de vivienda se encontraba en la zona Bando 2, para el segundo trimestre de 2005, 66% de la oferta total privada se ubica en las delegaciones del Bando 2 y 72% de la oferta (nueva) que se ha generado también se concentra en esta zona.
- Incremento del precio del suelo de la zona: ha pasado, de cerca de \$1,590.00 m<sup>2</sup> en 2000, a \$2,115.00 en 2001, a \$4,410.00 en 2004, y de \$4,850.00 para el primer semestre de 2005, 205% en pesos corrientes. En pesos constantes el incremento en cuatro años y medio ha sido de 150%. (esto debido a la fuerte demanda por parte de las constructoras y la escasa oferta de terrenos)
- Este incremento de los precios del suelo responde a una drástica reducción del suelo urbanizado ofertable disponible y con factibilidad para el desarrollo de conjuntos de vivienda a sólo las cuatro delegaciones del Bando 2.

Cuadro 3.3 Suelo urbanizado ofertable disponible

Superficie	Hectáreas	Porcentaje
Total Distrito Federal (*)	148,316.22 ha	100
Urbanizada (**)	79,533.28 ha	54
'Bando 2' (***)	13,901.60 ha	9

Elaboración DeMet 2005, (\*) y (\*\*\*) Fuente: INEGI, planos delegacionales  
(\*\*) Fuente: INEGI, Agebs urbanas

- En cuanto al Certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, en la práctica se convirtió en un trámite más, con tiempos promedio de obtención de 6 meses y no eliminó las factibilidades de agua, vialidad y estudios de impacto ambiental.
- Incremento de densidad en los conjuntos habitacionales. (pasando de 350 viv/ha en 2000 a más de 650 viv/ha en los desarrollos)

<sup>15</sup> Desarrolladora Metropolitana S. A., DeMet, levantamiento trimestral de mercado, 1997 - 2005

- Disminución de la superficie construida por vivienda (de acuerdo con DeMet, 6m<sup>2</sup> menos) esta reducción permite incrementar la densidad y compensar parte del incremento del costo del suelo. (en vivienda de interés social de 40 a 30m<sup>2</sup>, vivienda económica)
- Incremento en el precio de la vivienda (las diferencias son muy variables incluso en una misma colonia)
- Incremento de los créditos de INFONAVIT, las Sofoles y la Banca
- Los grandes ganadores de la aplicación del Bando 2 han sido los propietarios del suelo, cuyos precios han crecido en 205%.

### **Ventajas del Bando dos**

El 'Bando 2' ha logrado reorientar la construcción de vivienda hacia la ciudad central que estaba perdiendo población. Según DeMet, durante los años de aplicación de este bando se han vendido por parte de los desarrolladores privados 47,328 viviendas nuevas (en conjuntos de más de 5 viviendas y hasta \$2'000,000 en precio), de las cuales corresponden aproximadamente 37,800 a las cuatro delegaciones del 'Bando 2' (lo que significaría que se han quedado a vivir o han regresado a esta área de la ciudad cerca de 135, 000 habitantes), a los cuales habrá que sumar el esfuerzo realizado por el gobierno a través del INVI<sup>16</sup>. (Benlliure, 2005)

De acuerdo al conteo del INEGI 2005, las delegaciones 'Bando 2', de 2000 a 2005, sólo ha perdido 14,821 (1%), a diferencia de la década anterior de 1990 a 1995, donde perdió 196,931 (10%), (cuadro 3.3), con esto podemos decir que el bando 2 sí freno el despoblamiento que se ha dado en décadas anteriores, no obstante sigue perdiendo población pero es mínima y diferencial por delegaciones a comparación de otros años. De acuerdo al cuadro 3.3 podemos observar que

<sup>16</sup> El Invi de 2001 a 2005 ha ejercido 19,525 créditos para vivienda nueva terminada en las delegaciones 'Bando 2', considerando que el Instituto no da crédito a personas sin dependientes económicos, por lo que al menos cada familia es integrada por tres miembros, lo que resulta en un mínimo comprobable de 58,575 habitantes más sin embargo, si estimamos que cada vivienda habitada tiene en un promedio de ocupantes de 3.80 personas (de acuerdo a INEGI, 2005) el número se estima en 74,195 habitantes más por la acción del Invi. (cuadro A 3.6 en anexo)

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

sólo a nivel Distrito Federal se han ganado 115,677 habitantes, (o sea 19,323 menos de los que estimaba DeMet sólo para las 'delegaciones Bando 2'), de acuerdo al INEGI el Distrito Federal en el último lustro creció a una tasa media anual de 0.24%, cuando cinco años antes fue de 0.32%. (INEGI: 2005)

Cuadro 3.4 Evolución poblacional por unidad territorial, 1990- 2005

Unidad Territorial	1990	1995	90-95	%	2000	2005	00-05	%
Benito Juárez	413,520	369,956	43,564	-11	360,478	355,017	-5,461	-2
Cuauhtémoc	604,303	540,382	63,921	-11	516,255	521,348	5,093	-1
Miguel Hidalgo	412,564	364,398	48,166	-12	352,640	353,534	894.00	0.25
Venustiano Carranza	526,903	485,623	41,280	-8	462,806	447,459	-15,347	-3
Delegaciones 'Bando 2'	1,957,290	1,760,359	196,931	-10	1,692,179	1,677,358	-14,821	-1
Distrito Federal	8235744.00	8489007.00	-253263.00	3.08	8605239.00	8,720,916	115,677	1

Fuente. Elaborado con base en, el Censo de Población y Vivienda, 1990 y 2000. INEGI; I y II Conteo de Población y Vivienda, 1995 y 2005.

Por otro lado, en cuanto al incremento de vivienda en las delegaciones 'Bando 2', durante la aplicación del mismo, de 2000 a 2005 podemos ver que tuvieron un incremento del 6% (26,958) viviendas, mientras que para todo el Distrito Federal tuvo un incremento del 7% (154,776) viviendas, lo cual quiere decir que las delegaciones centrales aunque siguen perdiendo población ganan viviendas. Cuadro 3.4

Cuadro 3.5 Evolución habitacional por unidad territorial, 1990- 1995 -2000- 2005

unidad territorial	1990	1995	90-95	%	2000	2005	00-05	%
Benito Juárez	117,049	113,081	-3,968	-3	115,975	122,176	6,201	5
Cuauhtémoc	161,948	150,097	-11,851	-8	150,405	160,309	9,904	7
Miguel Hidalgo	99,406	95,643	-3,763	-4	96,809	106,005	9,196	9
Venustiano Carranza	119,527	118,376	-1,151	-1	118,450	120,107	1,657	1
Delegaciones 'Bando 2'	497,930	477,197	-20,733	-4	481,639	508,597	26,958	6
Distrito Federal	1,799,410	2,011,466	212,056	12	2,132,413	2,287,189	154,776	7

Fuente. Censo de Población y Vivienda, 1990 y 2000. INEGI; Conteo de Población y Vivienda, 1995 y 2005 INEGI

A pesar de restringir los desarrollos inmobiliarios a sólo 4 delegaciones, el bando 2 tiene la enorme virtud de dar claridad y certeza a los agentes y desarrolladores inmobiliarios en cuanto a la factibilidad de servicios y por tanto a la seguridad de obtener una licencia de construcción. Esta situación parece sencilla, resulta de vital importancia si se compara con lo que sucedía anteriormente, donde sólo la autoridad (DGCOH) conocía y/o definía dónde existía en la ciudad factibilidad de servicios de agua y por tanto cuando se compraba un predio para construir vivienda, no se tenía la certeza de su factibilidad de desarrollo. (Benlliure, 2005)

El Bando informativo número dos, contribuyó:

- Repoblar las delegaciones centrales
- Reutilización de la ciudad construida
- Atrajo inversión privada y pública, (aunque sectorizada por delegaciones y por colonias)
- Revivió áreas en decadencia
- Promovió el arraigo de los habitantes en sus colonias, reciclando la base material para recuperar su función social-habitacional
- Aprovechar la infraestructura: vialidades, agua potable, drenaje, escuelas, mercados, que estaban subutilizados (objetivo principal del Bando Dos)
- La reutilización de los inmuebles subocupados o desocupados
- Preservación y rehabilitación del patrimonio histórico urbano y edificado rescatando con ello su función habitacional y su tejido económico y social.
- El rescate del espacio público, como camellones, jardines, plazas.
- La construcción de vivienda de interés social a partir del Bando Dos financiada por el Invi, aunque con un alto y costoso subsidio, que permitieron a hogares de escasos recursos, integrantes de organizaciones sociales, acceder a la propiedad de un departamento y permanecer en el centro de la ciudad. Esta edificación de viviendas

para estratos medio-bajos en el corazón de la urbe, por cierto uno de los objetivos explícitos del «Bando 2», representa un logro relevante.

En resumen, el cambio en el financiamiento y las políticas de vivienda, (para la producción y adquisición) determinan el nuevo escenario para el mercado inmobiliario, las facilidades que el Estado otorga a los desarrolladores privados al impulsar y financiar (a través del crédito puente) la producción de vivienda en la ciudad de México (y en la periferia). A raíz de estos cambios actualmente las instituciones de vivienda solo financian la producción y la compra de vivienda.

En este caso las instituciones como el Infonavit, Fovissste etc. no son la principal fuente de financiamiento en las colonias de estudio, sin embargo tiene relevancia el análisis por que el cambio en la política de vivienda impulsa esta dinámica inmobiliaria donde la mayoría de las operaciones son con créditos bancarios o sofoles.

Si bien (como veremos en el capítulo cinco) la aplicación del bando dos ha traído descontento por parte de los vecinos y desventajas, también tiene importantes aspectos positivos que sin la aplicación de esta política completamente intervencionista por parte del gobierno local (Gobierno del Distrito Federal) no hubieran sido posible, por ejemplo la construcción de vivienda de interés social en estas colonias, frenar el repoblamiento, la recuperación de espacios públicos, entre otros.

Por lo anterior es bueno la aplicación de este tipo de políticas, sin embargo es necesario revisar en que falló para poder mejorar su aplicación, ya que el 'Bando 2', atrajo la inversión inmobiliaria y con ello la especulación del suelo, el encarecimiento de éste y la molestia de los residentes en algunas zonas, debido a la construcción masiva de vivienda que en algunos casos no se ajusta al entorno, destruye áreas verdes e intensifica los usos de infraestructura, sin embargo no todo es malo, también hay cosas positivas que debemos rescatar.



### Producción del Mercado Inmobiliario

En este capítulo estudiamos las tendencias recientes del mercado habitacional en las colonias, en términos de clasificación. Encontramos que la oferta de vivienda en las colonias es muy variada y heterogénea entre una colonia y otra, podemos observar edificaciones “modernas”, con estilos arquitectónicos como arquitectura contemporánea con estilo industrial como los tipo loft y high tech<sup>1</sup> y algunos edificios catalogados remodelados; por lo general es vivienda media, residencial y residencial plus, aunque podemos encontrar el caso de vivienda de interés social que produce el Instituto de vivienda del Distrito Federal (Invi), de acuerdo a la base de datos de los inmuebles y a los recorridos en campo, se describe la tipología de la oferta y la descripción de la misma, en términos de tamaño, acabados, precios, antigüedad, servicios y ubicación (por frentes de calle) para ver como se inserta la oferta en estas colonias.

#### 4.1 Cómo funcionan los agentes inmobiliarios

De acuerdo con Topalov, para abordar el estudio de la producción inmobiliaria se parte de la formación de *la tasa de ganancia* del promotor inmobiliario, para posteriormente examinar las relaciones sociales.

El promotor inmobiliario es un agente que se ocupa de promover la producción de inmuebles con el único fin de obtener una ganancia, por lo que motiva su promoción es la acumulación de capital.

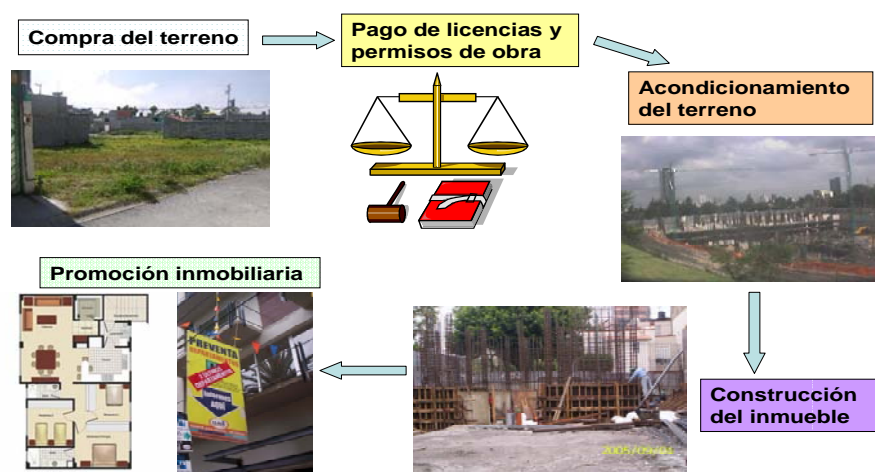
Como ya vimos (v. *supra*, capítulo 2) el análisis de Topalov consiste en descomponer el ciclo de la producción inmobiliaria privada la cual consiste en:

---

<sup>1</sup> Se trata de decoración y acabados con acero y aluminio, entre otros materiales, este estilo creó un mobiliario sencillo y práctico distinto al de cualquier estilo precedente.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Figura 4.1 **Ciclo de la producción inmobiliaria privada**



Fuente: Basado en el análisis de Topalov, 1979

Topalov toma en cuenta cada parte del proceso, en la que intervienen diferentes actores, por ejemplo el vendedor del terreno, quién realice la gestión y el pago de las licencias y permisos de obra, quién le limpia y acondiciona el terreno, quién realice la construcción (costos duros<sup>2</sup>) y quién le haga la promoción inmobiliaria (costos blandos<sup>3</sup>).

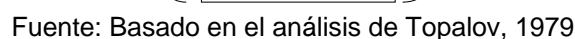
Los costos blandos es donde se ubican las ganancias o las pérdidas de la empresa; representan el margen bruto que consiste en restarle al precio final de la vivienda los costos duros. Estos tienen un amplio margen que puede ir desde el 25% hasta el 40% del precio final de la vivienda, dependiendo de la eficiencia con que el desarrollador aglutine y eficientice sus equipos logísticos, de administración y supervisión de obra(s), y el financiamiento. A este último los desarrolladores

<sup>2</sup> Jorge Javier Acosta Rendón en su tesis "La producción de vivienda de interés social en la ciudad central del Distrito Federal 2001- 2005" de, en la entrevista que le realiza al Arq. Pablo Benlliure, subdirector de Planeación Urbana de DEMET S. A.: 2005, define que los *costos duros* son cuatro: 1) la adquisición del suelo; 2) el proyecto arquitectónico y los estudios y proyectos de ingeniería (hidráulica, electricidad, estructural y mecánica, etc.); 3) los permisos, licencias e infraestructura, y 4) la construcción o edificación, que se compone de la cimentación, estructura, acabados y urbanización.

<sup>3</sup> Los *costos blandos* son: la administración de obra(s), que son los costos corporativos de administración del proyecto y por lo general son los más variables; los costos ocasionados por la promoción y oferta de los desarrollos; los costos de venta y titulación y, los costos del financiamiento (costo financiero), que es el costo del dinero que reciben los desarrolladores a través de créditos puente, por el que tienen que pagar un interés comercial.

Actualmente el mismo promotor acapara casi todas las fases de la producción, ya que son grandes capitalistas los que desarrollan, en este caso, el impacto de los costos duros en el precio de la vivienda depende de la habilidad del desarrollador para hacer un proyecto más eficiente, y de la densidad de construcción permitida en la zona donde se esté construyendo el desarrollo. Con una mayor densidad habitacional se obtiene un menor costo de suelo por vivienda.

Figura 4.2 **Cálculo “Hacia atrás”, del promotor inmobiliario**



El promotor empieza por concebir cuáles son las diversas cantidades de metros cuadrados, de los diversos productos inmobiliarios que va a poder construir sobre el terreno (número de viviendas, superficie, número de estacionamientos, número de locales comerciales, etc.), luego va a evaluar los precios que va a poder cobrar de cada uno de sus productos, la combinación de esas cantidades y de esos precios constituye la *facturación global* provisional de la operación. Mientras más aumente la densidad construible, más alta podrá ser la facturación y mientras más altos sean los precios finales más alta será la producción.

Una vez que el promotor ha deducido el *costo de construcción*, va a deducir el del acondicionamiento del suelo para poder construir, esto depende de la *localización*.

En un tejido denso donde existen de antemano las redes y las vías, el *costo de acondicionamiento* del suelo será pura y simplemente el costo de conexión con las redes, además de los impuestos que debe pagar para contribuir al financiamiento público de los equipamientos que no paga directamente<sup>4</sup>. Lo cual contribuye a la sobreganancia de localización, (hecho que sucede en estas colonias).

Una vez que se ha deducido la facturación el costo de construcción y el costo de acondicionamiento del suelo, lo que queda se va a repartir entre la ganancia de promoción y el precio del terreno, por lo que la sobreganancia se reparte entre el promotor y entre el propietario del suelo. El promotor debe obtener la ganancia mínima calculada para poder llevar a cabo el proyecto.

Actualmente el mismo promotor acapara todas las fases de la producción, y el cálculo hacia atrás lo hace pero a grandes dimensiones y sin considerar a todos los actores que antes intervenían en todo el proceso ya que es él mismo quien desarrolla todas las fases de la producción. El único costo que deberá contemplar o que en un momento contemplo fue el costo del terreno, cuando compró grandes

---

<sup>4</sup> Por lo que lo ideal sería que las nuevas edificaciones mejoraran la infraestructura existente para poder así potencializar su uso y retribuirle a las colonias una parte del plusvalor del cual se aprovechan.

dimensiones y en ubicaciones estratégicas para sus desarrollos. Como podemos ver en el siguiente esquema.

Figura 4.3 **Nuevo esquema del ciclo de la producción inmobiliaria**



Fuente: Basado en el análisis de Topalov, 1979

Una vez adquiridos los terrenos, la especulación, las políticas habitacionales, la estabilidad económica, la dinámica poblacional y habitacional le dirán al promotor en qué momento construir para poder obtener la máxima sobreganancia y, como se encarga de todas las fases del proceso es casi como producirlos en serie (en otros casos así se producen como GEO o ARA, en la zona metropolitana) de tal manera que obtiene una sobre sobreganancia.

Como ejemplo, en el caso de Hipotecaria Su Casita, el dueño es también el propietario y el desarrollador de por lo menos 2 proyectos en la Condesa, 9 en la Hipódromo, 10 Roma Norte y 3 en la colina Roma Sur.

Cubre todas las fases de la producción, compra de terrenos, pago de licencias y permisos de obra, acondicionamiento de los terrenos, construcción de inmuebles, promoción inmobiliaria (sólo paga la promoción extra para acaparar todos los medios), la venta del crédito y hasta la adquisición de línea blanca, y los

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

muebles con in mobiliario (de acuerdo con un convenio entre Hipotecaria su casita, mabe e in mobiliario).

Figura 4.4 Publicidad de Hipotecaria Su Casita y Mabe



“Si compra casa con nuestro crédito hipotecario, ya puede estrenar algo más, la línea blanca”  
Fuente: Hipotecaria Su Casita

En el caso de in mobiliario, es la primera empresa en México en desarrollar un esquema de participación mixta en conjunto con los desarrolladores, para comercializar parcial o totalmente amueblados sus desarrollos. Ofreciendo a sus clientes la posibilidad de recibir su casa totalmente amueblada y pagarla hasta en 20 años.

Figura 4.5 Publicidad de In mobiliario



Fuente: In mobiliario

## 4.2 Clasificación de la oferta

En este apartado se estudian las tendencias recientes del mercado habitacional en las colonias, en términos de clasificación.

*Se supone que la vivienda tiene un precio y, por tanto, las condiciones habitacionales existentes estarán determinadas por el mercado habitacional. Este mercado se define como el punto de encuentro entre la oferta y la demanda efectiva habitacional. (Connolly: 2004)*

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Existen diferentes tipos de clasificación de la vivienda, por ejemplo el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, del actual Gobierno Federal, define a la vivienda en función del tamaño. La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda Conafovi, clasifica a la vivienda en función del ingreso y tamaño.

Cuadro 4.1 Tipología de vivienda definida por el PSV 2001-2006

Tipo de vivienda	Básica ***	Social	Económica	Media	Media alta	Residencial
Superficie de construcción m <sup>2</sup>	menos de 30	de 31 a 45	de 46 a 55	de 56 a 100	de 101 a 200	más de 200
Ingresos vsmv	menos de 3	de 3 a 5	de 5 a 10		más de 10	
Precio de venta \$* pesos	menos de 550 mil **			de 550 mil a 1, 500,000	más de 1,500,000	

Fuente: elaboración propia con base en la tipología establecida en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 y la Conafovi. \* Precios de venta establecidos por los desarrolladores y promotores privados. \*\* Precio máximo de venta para la vivienda de interés social, definida por los desarrolladores y promotores privados. \*\*\* No se produce en el Distrito Federal.

La clasificación anterior no nos ayuda mucho a entender la oferta actual en las colonias. Por ejemplo un departamento en la Condesa de 92m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro anterior correspondería a vivienda media, adquirible con ingresos de 5 a 10 salarios mínimos y un precio de venta de hasta 1 millón y medio, sin embargo el precio actual de venta es de \$ 2'100,000.00 lo cual corresponde a vivienda tipo residencial. Es decir, la oferta de vivienda es tan diversa que es difícil que encaje con esa tipología, la superficie deja de ser un parámetro para distinguir entre una categoría de vivienda y otra que por el nombre de clasificación denota, calidad y precio. Por lo tanto de acuerdo con Connolly, una de las clasificaciones más utilizadas en México identifica tres tipos de vivienda, de acuerdo a la forma de producción, como determinante fundamental de su precio y calidad;

a) La vivienda construída de manera progresiva, generalmente sin la intervención de mecanismos de crédito formales, por lo que puede llamarse “vivienda informal”. Esta vivienda, que constituye aproximadamente el 60 por ciento del acervo habitacional urbano.

b) Vivienda formal subsidiada directa o indirectamente. Son las viviendas producidas colectivamente por empresas constructoras, inmobiliarias o desarrolladoras, en cumplimiento con la normatividad vigente, y adquiridas por familias de ingresos medios y medios-bajos, mediante sistemas de crédito subsidiado que otorgan distintos organismos (Infonavit, Fovissste, SHF/FOVI, etcétera.) generalmente tienen un techo de precio de venta (25 o 30 salarios mínimos elevados al año, por ejemplo) que puede llegar a variar significativamente según las coyunturas económico financieras. Sin dejar de mencionar los factores de localización y acabados. La “vivienda formal subsidiada” correspondería a los primeros cuatro tipos de vivienda definidos en el Programa Sectorial de Vivienda, es decir, tendrá una superficie menor a 100 metros cuadrados.<sup>5</sup>

c) La vivienda residencial, “residencial alta” o “residencial plus”, de alta calidad y precios, producida individualmente o por empresas inmobiliarias; puede o no involucrar mecanismos crediticios. Esta vivienda correspondería a la población con ingresos familiares superiores a 26 veces el salario mínimo. (Connolly: 2006)

Hay muchos modos de clasificar la vivienda, en este trabajo utilizaremos la más usada por el sector inmobiliario, por niveles de ingreso y valor de la vivienda.

Esta clasificación nos permite deducir, la demanda efectiva, es decir quién compra estas viviendas, y que está determinada no sólo por la dinámica demográfica y rezagos acumulados, sino también por la capacidad de pago de la población. En estas colonias podemos ver que corresponde a ingresos familiares entre los 8 y más de 65 salarios mínimos.

En estas colonias la oferta de vivienda nueva y de doble uso se ubica en la tipología de vivienda media, residencial y residencial plus.

---

<sup>5</sup> Como hemos visto, esta clasificación del PSV, si bien puede ser útil para dosificar los créditos de vivienda, no corresponde con la clasificación del sector inmobiliario.



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Cuadro 4.2 Niveles de ingresos y segmentación de la población,  
con relación al valor de la vivienda

Tipo de vivienda		Valor en miles de pesos	Ingresos en salarios mínimos	Ingresos en miles de pesos
RP	Residencial Plus	Más de 2, 300	A/B Más de 65	Más de 96,172.05
R	Residencial	1,000 – 2, 300	C+ 26 - 65	De 38,468.82 a 96,172.05
M	Medio	410 – 1,000	C 8 – 26	De 11,836.56 a 38,468.82
E	Económica	220 – 410	D+ 5.5 – 8	De 8,137.635 a 11,836.56
S	Social	82 – 220	D 2.0 – 5.5	De 2,959.14 a 8,137.635
Min.	Mínimo	Menos de 82	E Menos de 2.0	Menos de 2,959.14

Fuente; Metros Cúbicos, estudio de mercado, <http://www.metroscubicos.com/>

De acuerdo con los precios registrados de la oferta de vivienda, en la base de datos de las colonias, el promedio de precio es el siguiente;

Cuadro 4.3 Promedio de precios de vivienda por colonia

Colonia	Vivienda nueva	Vivienda usada	Catalogados Rehabilitados
Condesa	2,403,375	1,899,167	-
Hipódromo	2,150,402	1,855,583	-
Roma Norte	1,645,175	1,355,263	1,652,500
Roma Sur	1,579,186	933,263	943,950

Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas, metros cúbicos.com, mi casa.gob, etc.

De acuerdo a los cuadros 4.2 y 4.3, es en la colonia Roma Sur donde podemos encontrar vivienda media, y en las colonias Roma Norte, Hipódromo y Condesa, vivienda residencial y residencial plus.

### 4.3 Tipo de vivienda y características

Si bien, la última etapa de crecimiento importante de estas colonias se remonta a finales de los años 70, recientemente han sido las grandes beneficiarias de la

actual fiebre inmobiliaria; por lo cual inversionistas y analistas del sector pronostican una pronta saturación de estas colonias ante la continua construcción de nuevos desarrollos como indicativo de alta plusvalía que en ellas existe.

La oferta de vivienda en las colonias es muy variada y heterogénea entre una colonia y otra, podemos encontrar edificaciones “modernas”, con estilos arquitectónicos como arquitectura contemporánea con estilo industrial como el tipo loft y high tech<sup>6</sup> y algunos edificios catalogados remodelados. Por lo general es vivienda media, residencial y residencial plus, aunque podemos encontrar el caso de vivienda de interés social que produce el Invi, de acuerdo a la base de datos de los inmuebles y a los recorridos en campo, la tipología de la oferta que se encuentra en las colonias es la siguiente.

#### **4.3.1 Departamentos**

Estas colonias se caracterizan por un importante movimiento inmobiliario, en especial de departamentos. Entendido como, vivienda en edificio, compartiendo muros, losas y techos, siendo propietarios en parte proporcional de sus elementos estructurales o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.

Los nuevos desarrollos ofrecen conjuntos y edificios de departamentos que van desde los 50 hasta los 200 metros cuadrados.

Respecto a los precios, fluctúan desde 600 mil hasta más de 2 millones de pesos, aunque algunos se llegan a cotizar en dólares.

De este tipo hay oferta de vivienda nueva y de segundo uso.

---

<sup>6</sup> Se trata de decoración y acabados con acero y aluminio, entre otros materiales, este estilo creó un mobiliario sencillo y práctico distinto al de cualquier estilo precedente.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Figura 4.6 Ejemplos de la oferta de departamentos nuevos y de segundo uso



Vivienda de segundo uso  
Calle Atlixco158, Colonia: Condesa

Nuevo León 78, edificio de departamentos de 80m2, 108m2, y 138m2  
1,2 o 3 recámaras, roff garden con asador y baños, 1 o 2 cajones de estacionamiento, circuito cerrado y vigilancia las 24 horas.



Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas, metros cúbicos.com, mi casa.gob, etc.

En algunos casos los acabados y el arquitecto que realiza el proyecto, aumenta considerablemente los precios, como estos departamentos en la Hipódromo, diseñado por el Arq. Enrique Norten<sup>7</sup>.

#### 4.3.2 Penthouse

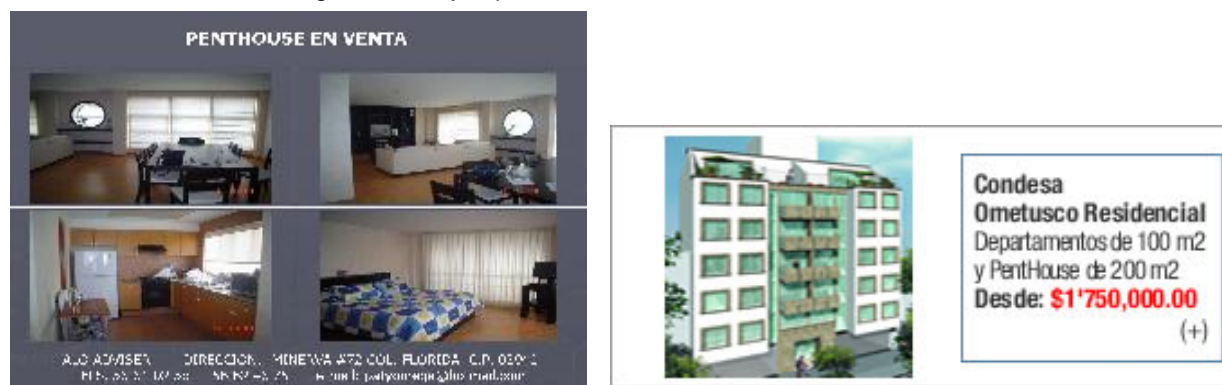
Los penthouse, son apartamentos superiores del último piso con una o más terrazas que pueden ser de dos plantas, completamente aislado del resto de los departamentos. De este tipo podemos encontrar en las colonias, en algunos casos cuentan con roof garden privado y en otros es de uso común, tienen acabados de

<sup>7</sup> Enrique Norten, arquitecto mexicano más reconocido en los últimos tiempos, no solo en México sino también a nivel mundial. Por su trayectoria, ha merecido el Premio Mundial de Artes Leonardo Da Vinci entre otros reconocimientos.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

lujo y espacios más amplios. Encontramos inmuebles nuevos con dimensiones que van de 135 a 325 metros cuadrados y de segundo uso con dimensiones de 140 a 290 metros cuadrados.

Figura 4.7 Ejemplos de la oferta de Penthouse



Fuente: base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas

### 4.3.3 Loft

Son viviendas de mayor espacio que otorgan mayor libertad a los usuarios y una mayor diversidad a la hora de decorar y ordenar los muebles, lo que no permite muchas veces un departamento de dormitorio tradicional, con paredes y espacios cerrados, los loft son proyectos de planta libre donde suelen estar interrelacionados los espacios públicos con los privados, con excepción del baño y toilette. De este tipo podemos encontrar un total de 13 proyectos, distribuidos de la siguiente forma.

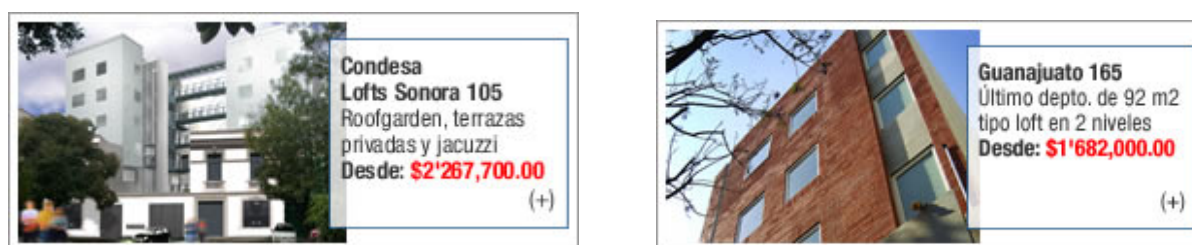
Cuadro 4.4 Oferta de proyectos tipo loft por colonia

Colonia	Oferta de Lofts	Proporción con relación a la oferta total por colonia
CONDESA	3	10.71
HIPODROMO	5	8.47
ROMA NORTE	4	6.56
ROMA SUR	1	3.45
Total	13	7.34

Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas, metros cúbicos.com, mi casa.gob, etc.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Figura 4.8 Ejemplos de la oferta de vivienda tipo loft.



Fuente: base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas

Aunque los loft “a la mexicana”, no tienen nada que ver con los originales, de acuerdo con Franco, las versiones que vemos en la Ciudad de México no son precisamente lofts. No se localizan en barrios industriales, ni suelen ser edificios reutilizados. Algunos ni siquiera tienen doble altura, característica esencial para lograr la tan anhelada sensación de amplitud. Los hay carísimos, los hay bastante feos, los hay que cumplen con el lema de bueno, bonito y barato. Sin embargo, les ponen “tipo” loft, algo parecido a lo que ocurre con el queso “tipo” manchego cuando pruebas el original.

*Y también los hay que entre que son o no son lofts, registran el nombre. Volvox, un bufete de arquitectos en la Ciudad de México encabezado por Iñaki Echeverría, avistó el potencial de marketing de este concepto y hace unos años registró la palabra “loft” en casi todas sus categorías. Algo así como si alguien se fuera a Noruega y registrara la palabra “departamento”, más o menos. «Lo cierto es que en la publicidad y el marketing hay muchos ejemplos parecidos. Baita —otra marca de desarrolladores inmobiliarios—, por ejemplo, quiere decir “casa o cabaña” en italiano», dice Iñaki. Lo cierto es que los demás ya no pueden llamar así a sus desarrollos sin pedirle permiso. «En el momento en que registré esa palabra parecía algo innovador, no se trataba de agandallarse a nadie», comenta Iñaki, de forma paradójica él no se refiere al lugar en el que habita como “mi loft”, aunque de acuerdo a la ley mexicana, él es el único que tiene derecho de hacerlo. (Franco, 2006)*

Por alguna razón, a nadie se le había ocurrido importar este concepto sino apenas hace una década. Ahora hay familias atípicas, personas solas, la vanguardia artística. Ellos son los seguidores de este concepto y en México apenas empiezan a darse esos fenómenos.

También hay que considerar el “Bando 2”, una disposición del gobierno local actual en la que sólo se permite construir en las delegaciones centrales: Benito Juárez, Venustiano Carranza, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo; y limita construir en las periféricas.

“El Bando 2 tiene un efecto en el precio de los terrenos. Los desarrolladores se tienen que volver creativos para recuperar su inversión”. (Franco, 2006)

#### 4.3.4 Vivienda de interés social y vivienda indígena

Este tipo de vivienda lo encontramos únicamente en la colonia Roma<sup>8</sup> y es promovida por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi), encontramos 7 proyectos (cuadro 4.5) de los programas de vivienda en alto riesgo estructural y vivienda en conjunto.

Cuadro 4.5 Relación de los inmuebles del, "Programa Emergente para Atención a Inmuebles en Alto Riesgo Estructural", en la colonia Roma. INVI

Calle y número	Acciones
1 GUANAJUATO 17	12
2 ORIZABA 191	22
3 QUERÉTARO 191	19
4 SINALOA 97 -A	8
5 ZACATECAS 144	8
6 ZACATECAS 52-54-56 Y MÉRIDA 136-165-167	32
7 GUANAJUATO 152	47

Fuente: Datos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, INVI 2006.

En la modalidad de vivienda en conjunto, encontramos un proyecto de vivienda indígena, “El caracol de la Roma”, en la calle de Guanajuato 152, ganador del premio nacional de vivienda 2004, un proyecto de 47 viviendas y un centro comunitario, diseñado por la ONG, Casa y Ciudad con un costo (subsidiado) de 307 mil 677.02 pesos por vivienda.

<sup>8</sup> Ya que es dónde se encuentran edificios invadidos, en alto riesgo, abandonados y en ruinas.



Figura 4.9 Proyecto “El Caracol en la Roma”, Guanajuato 152



Fotografías: Fabiola Medina

#### 4.3.5 Vivienda catalogada rehabilitada

Los edificios antiguos conservan la influencia artística europea, como son el *Art Nouveau*, Neo-colonial y Funcionalista, encontramos edificios totalmente remodelados catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes por su valor arquitectónico y buen estado de conservación original y por la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI como inmueble con valor artístico, lamentablemente son la minoría, ya que para los promotores inmobiliarios resulta más caro rehabilitar que tirar y hacer nuevo, del total de la oferta sólo encontramos tres, dos en la colonia Roma Norte y uno en la Roma Sur.

Los también llamados Town House, edificios restaurados, como en el caso de Orizaba 150, se reconstruyó la casa principal y al fondo del predio, se construyó vivienda nueva. Este proyecto consta de ocho apartamentos y un Town House.

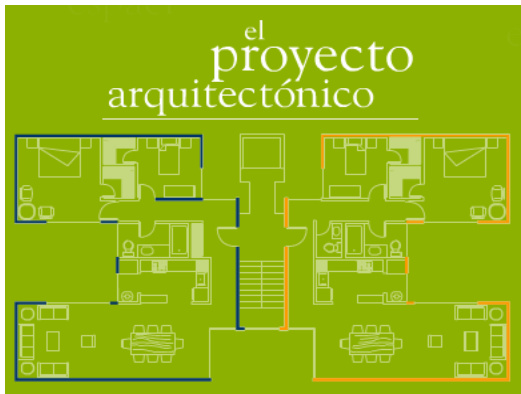
Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Figura 4.10 Town House



Town House

Construido en lo que fue el área social de la antigua casona, este hermoso Town House toma la fachada de la antigua casa así como sus proporciones originales y el sentido de los espacios.



El proyecto consta de ocho departamentos. La planta arquitectónica está diseñada de modo que no hay paredes colindantes entre los departamentos.

Fuente: base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas y visita de campo

Por qué invertir en un edificio catalogado?, de acuerdo a la página de Orizaba 150.com<sup>9</sup>, según los pronósticos de expertos inmobiliarios como Real Estate y Métrós Cúbicos, la colonia Roma se perfila entre las zonas céntricas de la Ciudad de México con mayor plusvalía. Lo anterior se debe a la creciente demanda inmobiliaria que tiene la colonia dadas sus características urbanas, su ubicación estratégica y su riqueza arquitectónica.

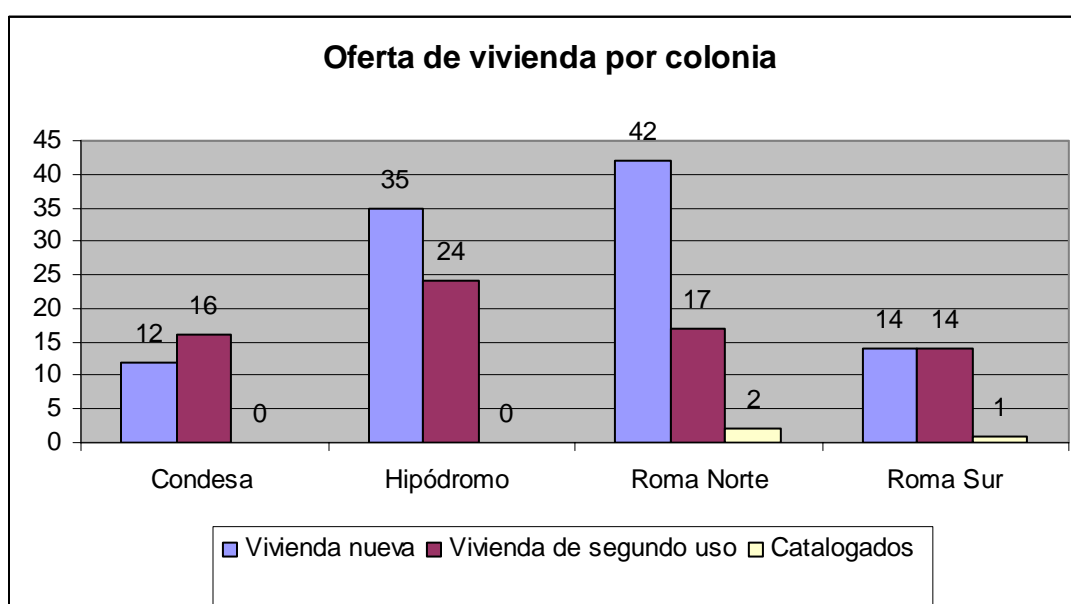
<sup>9</sup> <http://www.orizaba150.com/>



#### 4.4 La oferta

De acuerdo con la base de datos creada de la oferta de vivienda en las colonias, tenemos que, la colonia Roma Norte es donde encontramos mayor oferta con 61 inmuebles, de los cuales 42 son vivienda nueva, 17 viviendas de segundo uso y 2 catalogados, le sigue la colonia Hipódromo con 59, de las cuales 35 son vivienda nuevas y 24 de segundo uso, en la colonia Roma Sur encontramos igual proporción de vivienda nueva y de segundo uso, lo cual nos indica la movilidad del mercado inmobiliario en ambos rubros a diferencia de las otras colonias y solo un catalogado, por último la colonia Condesa registra 28 inmuebles de los cuales 12 son de vivienda nueva y 16 de vivienda de segundo uso, grafica 4.1.

Grafica 4.1 Oferta de vivienda por colonia



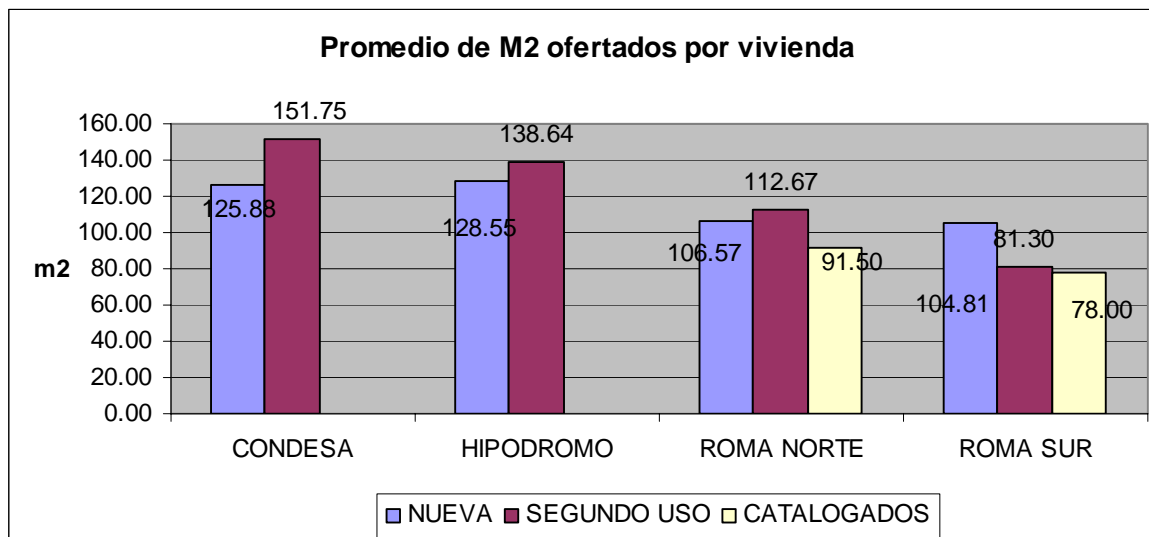
Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas, metros cúbicos.com, mi casa.gob, etc.

De acuerdo a la grafica anterior podemos observar que las colonias Hipódromo y Roma Norte concentran casi el setenta por ciento de toda la oferta registrada en las cuatro colonias.

#### 4.4.1 Tamaño

De acuerdo a la base de datos de los nuevos desarrollos, ofrecen conjuntos de edificios de departamentos que van desde los 50 hasta los 200 y en algunos casos 300 metros cuadrados. (ver base de datos de excel en anexo estadístico)

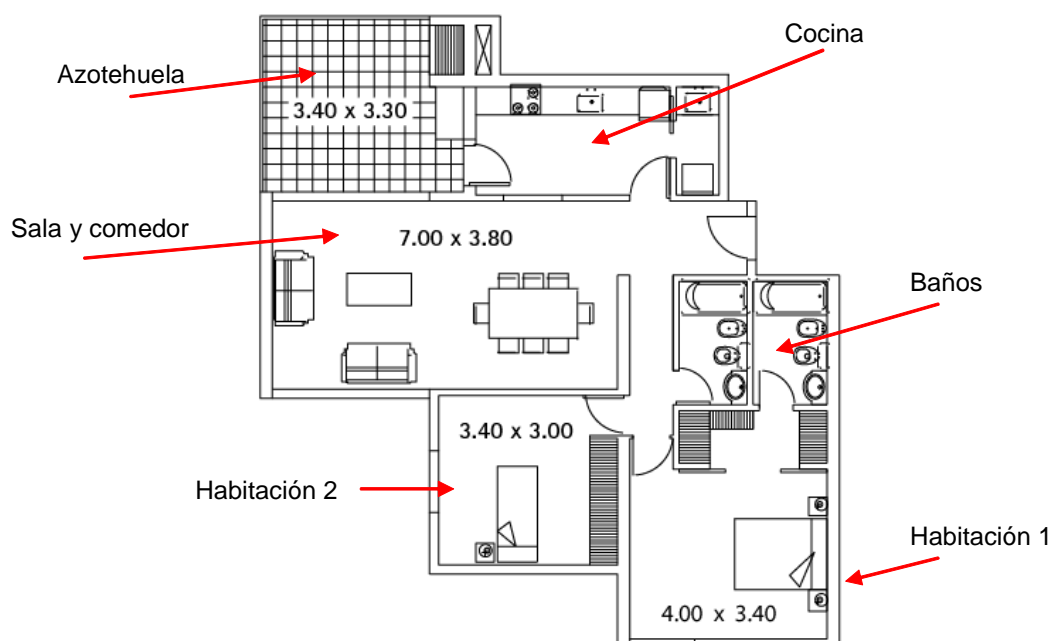
Grafica 4.2 Promedio de metros cuadrados por vivienda



Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas, metros cúbicos.com, mi casa.gob, etc.

Sin embargo, en cuanto a la superficie promedio que ofertan los promotores podemos ver que es muy variada, en las colonias Condesa, Hipódromo y Roma Norte encontramos que el promedio de superficie de viviendas de segundo uso es mayor a la de vivienda nueva, esto se debe a que las construcciones de mayor edad de acuerdo a la arquitectura predominante y la población objetivo, los espacios son más amplios ya que eran destinados a familias más grandes; a diferencia de los que ahora ofrecen los promotores, que maximizan sus ganancias disminuyendo la superficie y aumentando el número de viviendas. En la colonia Roma Sur, ocurre lo contrario, ahí encontramos otra tipología de vivienda, como son los pequeños conjuntos, vivienda unifamiliar para sectores medios y vivienda multifamiliar.

Figura 4.11 Ejemplo del tamaño y distribución de un departamento



Fuente: base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas

#### 4.4.2 Los acabados

Esta descripción intenta hacer gráfico lo que los desarrolladores venden, (por que no sólo es el departamento), además de las cuatro paredes, aclaramos que no en todos se ofrece lo mismo.

Por estos precios se puede recibir una vivienda de diseño sofisticado, construida, según los desarrolladores y su publicidad, con los mejores materiales, concreto hidráulico, vidrios templados, maderas finas, losetas, azulejos y mármoles importados, instalaciones ocultas y tendidos subterráneos de agua potable, luz, teléfono, redes de Internet y gas. En la mayoría de los desarrollos se ofrecen estos servicios de lujo, aun que no en todos.

La distribución de los departamentos va de una a tres recamaras (algunas con vestidor y baño), uno o dos baños completos, cocina integral equipada, cuarto de servicio con baño (en algunos casos), jardín (o roof garden), terrazas, entre uno y tres cajones de estacionamiento (se pueden adquirir más de uno opcional) y bodegas.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Cuentan con caseta de vigilancia con interfón y portero eléctrico a todos los departamentos, salón de usos múltiples y gimnasio equipado (no en todos los casos).

Figura 4.12 Ejemplo de los acabados



Fuente: base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas

Cada departamento cuenta con estancia-comedor, cocina, recámara principal y una o dos secundarias, vestidor, closets de madera, uno o más baños completos y patio de servicio, algunos cuentan con terrazas.

Tienen el baño recubierto con azulejo y piso, completo. Los muebles y accesorios del baño por lo general, son de color blanco, tina de baño y algunos con jacuzi. Cuentan además, con calentador de agua, lavadero, protección de seguridad en el patio de servicio o azotehuela, piso laminado o de madera natural de cedro, en estancia-comedor, cocina y recámaras, así como cancelería de aluminio natural con cristal claro de 4 mm, carpintería en color wenge, pisos en porcelanato italiano, cocina integral (Bosh o Quetzal), sistema inteligente MyHome ventanas aislantes Kömmerling 108 m2, Carpintería de Ocueme. (los más equipados)

Las escaleras en los edificios son de concreto armado, con acabado en cemento pulido y barandas de fierro. Fusión de estilos y tendencias, lo actual en decoración es el estilo minimalista<sup>10</sup>, que se refiere a la belleza en su mínima

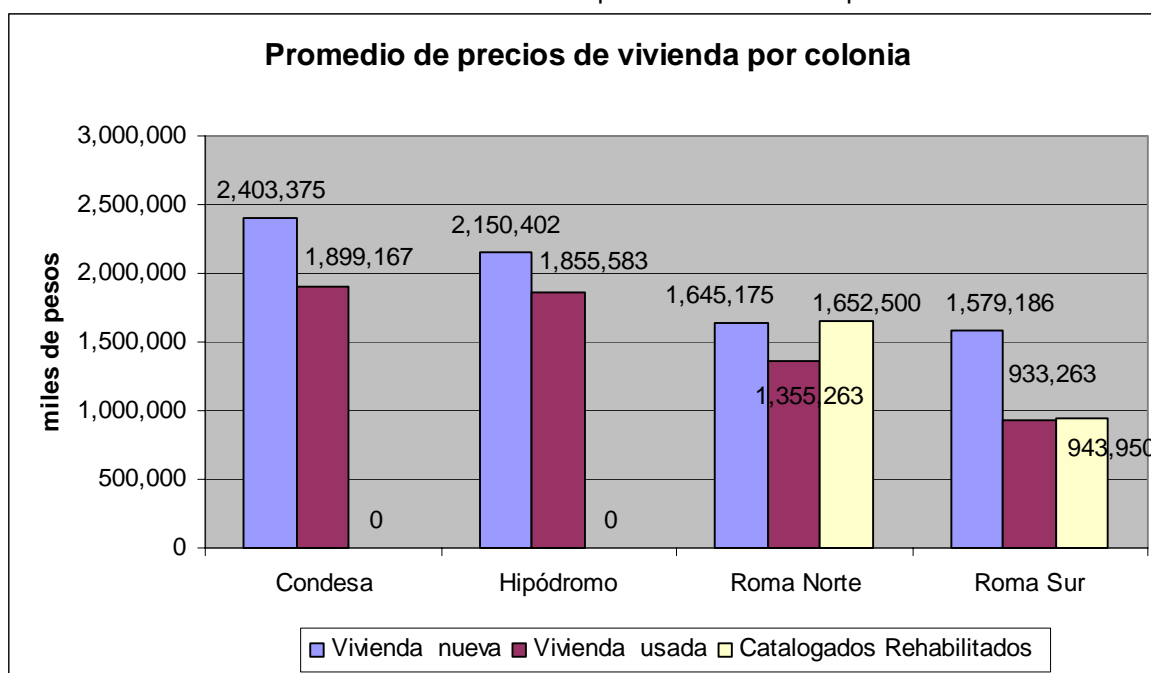
<sup>10</sup> Tiene su origen en la década del 60, en Nueva York, con el movimiento del arte mínimo y geométrico, en las artes visuales. En la arquitectura, nace como contraste a la decoración recargada de los 80, en Italia, teniendo una influencia oriental, en especial japonesa..

expresión, se reducen los elementos propios del arte. Se utiliza la geometría elemental de las formas. Lo más importante es dar toda la atención al objeto. Se basa en "todo es parte de todo", es una tendencia que une líneas puras, formas geométricas básicas y colores neutros, en un ambiente con equilibrio y armonía, líneas rectas, la ausencia de accesorios, juega con sus volúmenes, su iluminación y sus superficies siempre al servicio de la idea, estilo que aporta tranquilidad y calma. Algunos de los departamentos se ofrecen amueblados con este estilo de moda.

#### 4.4.3 Los Precios

Respecto a los precios, estos varían dependiendo de la colonia, pero generalmente fluctúan entre 1 millón y medio hasta los 2 millones y medio en vivienda nueva y desde los 900 mil hasta casi 2 millones en vivienda de segundo uso y los catalogados que varían entre 900mil y más del millón y medio. (Gráfica 4.3)

Grafica 4.3 Promedio de precios de viviendas por colonia



Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas, metros cúbicos.com, mi casa.gob, etc.

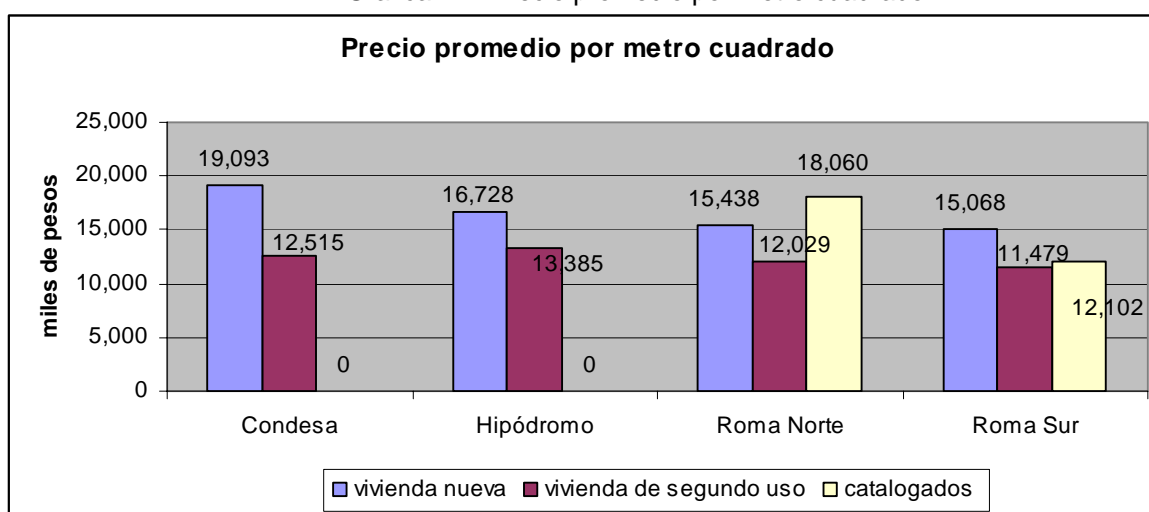
Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Una oferta balanceada de entretenimiento local y cercanía a los centros de trabajo ha permitido que las colonias sean unas de las zonas más atractivas para vivir. Esto le ha permitido a los desarrolladores cobrar un diferencial adicional en el precio por metro cuadrado en los nuevos desarrollos que se ofrecen, situándose en un máximo de \$ 19, 000 pesos por metro cuadrado y en un mínimo de \$ 15, 000 pesos en promedio.

Los precios del metro cuadrado en la colonia Condesa han pasado de \$9,000 en 1990, \$ 12, 000 en el 2000 a \$ 19, 000 en 2005, lo que ha generado una plusvalía en 15 años del 112%. (3mil Inmobiliaria, <http://www.inmo3mil.com/>)

De acuerdo a lo anterior y a la gráfica 4.4, podemos observar que efectivamente los rangos de precio por metro cuadrado en las colonias van de 15 mil a 19 mil en vivienda nueva, de 11mil a 13 mil en vivienda de segundo uso y de 12 a 18 mil en viviendas catalogadas.

Grafica 4.4 Precio promedio por metro cuadrado



Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas, metros cúbicos.com, mi casa.gob, etc.

La colonia Condesa es la que ofrece la vivienda nueva más costosa, seguida de la Hipódromo y la Roma Norte, mientras que la colonia donde es más barato es la Roma Sur. En cuanto a las viviendas de segundo uso podemos ver que no hay mucha diferencia entre las cuatro colonias, sin embargo es en la

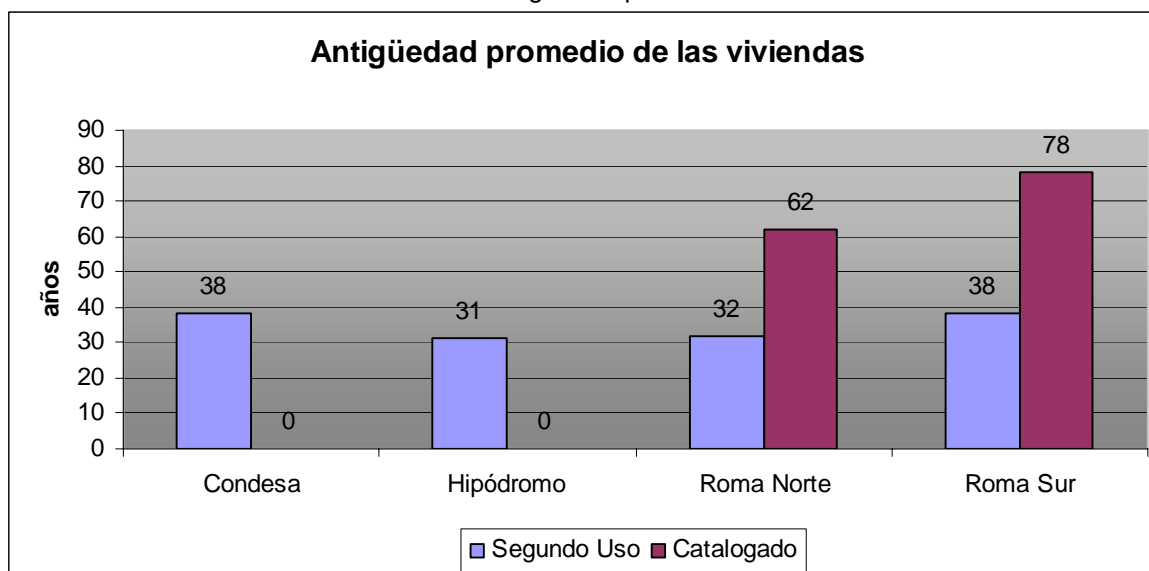
vivienda catalogada donde sí encontramos gran diferencia entre la Roma Norte y la Roma Sur.

#### 4.4.4 Antigüedad

En cuanto a la antigüedad de las viviendas de segundo uso podemos ver que en las cuatro colonias, están en el mismo rango (entre 31 y 38 años) éstas fueron construidas en los años setentas, cuando se inicia una saturación y densificación del uso comercial y de servicios, años en los que se demuelen casonas porfirianas para dar paso a las nuevas torres de oficinas y a pequeños conjuntos habitacionales, última etapa de crecimiento importante de estas colonias cuando se edifica vivienda unifamiliar para sectores medios y altos.

Por otro lado, la vivienda catalogada es más antigua en la colonia Roma Norte que en la Roma sur, con esto podemos asegurar que los catalogados son parte de la arquitectura inicial de la colonia Roma de entre los años de 1920 y 1930, etapa de consolidación de las colonias.

Grafica 4.5 Antigüedad promedio de las viviendas



Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas, metros cúbicos.com, mi casa.gob, etc.



#### 4.4.5 Servicios

Los lujosos desarrollos del sector residencial y residencial plus, tienen un perfil encaminado a ofrecer tanto infraestructura como servicios, con una clara tendencia hacia un diseño integral especial con una alta plusvalía, mayor comodidad y servicios que cubran todas las necesidades, que incluyen servicios de uso común como áreas verdes, salón de fiestas, gimnasio (sky gym), motor lobby, valet parking, solarium, jardín vertical, pista para correr, Business Center Equipado, cancha de paddle, espacios comerciales, lugar suficiente para autos propios, accesos controlados y vigilancia permanente, que incluyen circuito cerrado en algunos casos.

La mayoría de los desarrollos ofrecen elevador (elevadores que llevan a sus habitantes del estacionamiento hasta su departamento), vista panorámica, cisterna equipo hidroneumático, línea telefónica (los de segundo uso), áreas de juegos para niños (muy pocos) y spa.

La cercanía con los centros de trabajo, escuelas privadas y plazas comerciales se da por descontado, este tipo de plusvalía se ofrece como un mundo aparte para quien pueda pagarlo. Uno de los servicios de moda son los roof garden<sup>11</sup>, que consiste en ajardinar las áreas de las azoteas, dándole un plus de elegancia y modernidad a las construcciones.

Figura 4.13 Roof Garden



Fuente: base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas

<sup>11</sup> En varios países europeos, mayormente en Alemania, el establecimiento de zonas naturadas en los techos de las construcciones se ha perfeccionado de forma impresionante. Hasta el momento, ese país cuenta con alrededor de 10 mil hectáreas de azoteas naturadas. Dicha técnica se conoce formalmente como Naturación de Áreas Edificadas o Naturación de Azoteas y es un proyecto que está comenzando a dar frutos en la ciudad de México.



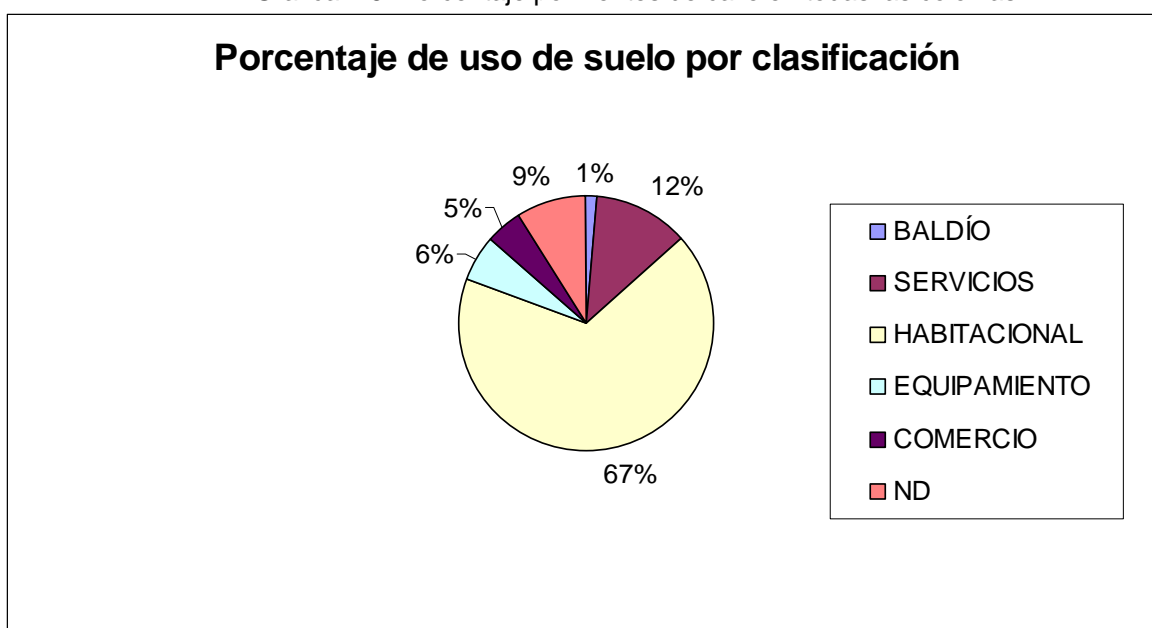
## 4.5 La ubicación

La localización de las colonias, ofrece un plusvalor por la arquitectura, la traza urbana, las áreas verdes y servicios, los promotores venden esta ubicación estratégica en la ciudad, de fácil y rápido acceso a restaurantes, bares, tiendas y todo tipo de servicios ya sean culturales o de entretenimiento.

Para poder analizar, donde se inserta la vivienda nueva, se definió una estrategia por “frente de calle” (ver anexo metodológico) que consiste en categorizar los frentes de calle con base al uso de suelo predominante, con esto se intenta examinar gráficamente dónde se inserta la oferta de vivienda, si es en zonas predominantemente habitacionales, comerciales o mixtas.

Los sistemas de información geográfica son un excelente apoyo para este tipo de estudios, la aplicación que aquí se presenta se valió de un SIG para clasificar la oferta de vivienda de las colonias por frente de calle.

Grafica 4.6 Porcentaje por frentes de calle en todas las colonias



Fuente; Temáticos ver anexo, OCIM-SIG

#### 4.5.1 Áreas Verdes

En la mayoría de la publicidad de los promotores de vivienda nueva y de segundo uso, anuncian la cercanía a algún parque, parte de la traza urbana sui generis de las colonias donde encontramos bellos parques, camellones con bancas y fuentes, abundante vegetación, jardines y avenidas como Amsterdam, Mazatlán, Tamaulipas o Alfonso Reyes que invitan a ser recorridas.

Como plazas principales dentro de las colonias de trabajo se tienen las siguientes:

- Plaza Luís Cabrera (Sobre la calle de Orizaba).
- Plaza Río de Janeiro (Sobre la calle de Orizaba).
- Plaza Villa de Madrid (Av. Oaxaca).
- Plaza Popocatepetl (Av. Ámsterdam y Sonora).

Como parques principales se tienen los siguientes:

- Parque España (Av. Álvaro Obregón, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas y Veracruz).
- Parque México (Av. México y Sonora).
- Parque López Velarde (Av. Cuauhtémoc y Toluca)

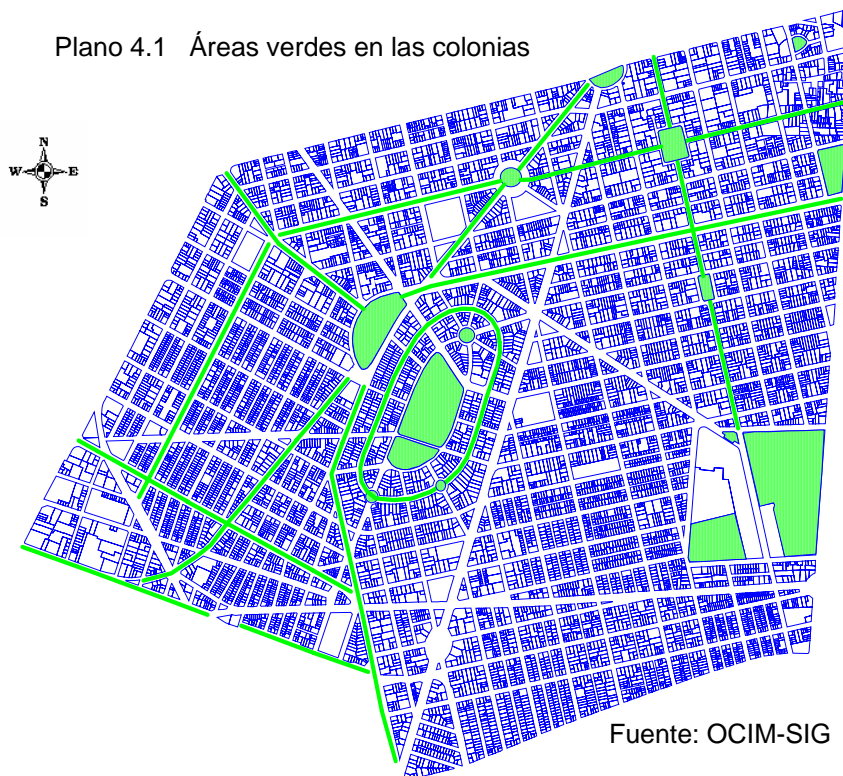
Y como camellones principales están los siguientes:

- Roma Norte (sobre Álvaro Obregón, Durango, Orizaba y Veracruz).
- Condesa (calle Mazatlán)
- Hipódromo (Av. Álvaro Obregón)
- Hipódromo Condesa (Av. Alfonso Reyes, Tamaulipas, Benjamín Franklin y Nuevo León). (ver temáticos de áreas verdes por colonia en anexo)

De acuerdo a lo anterior, en las colonias, se cuenta con 18.19 hectáreas de áreas verdes, lo que equivale al 5.01 % de la superficie total de éstas<sup>12</sup>. Cosa que muy bien aprovechan los promotores de vivienda al venderlo con sus opciones de vivienda. De acuerdo al plano 4.1, podemos ver que en general las colonias cuentan con vastas áreas verdes.

<sup>12</sup> Base de datos de los inmuebles de las colonias por uso de suelo, ver anexo estadístico.

Plano 4.1 Áreas verdes en las colonias



Fuente: OCIM-SIG

#### 4.5.2 Excelente ubicación, acceso a vías rápidas de comunicación

Cruzan a las colonias, algunas de las vialidades principales de la Ciudad, básicamente en su perímetro y en la parte central de éstas; Avenida Insurgentes (que lo cruza de sur a norte), permitiendo una excelente cobertura a lo largo y ancho de la Ciudad, viaducto Miguel Alemán, Circuito Interior y Cuauhtémoc. Cuenta también con nueve estaciones de sistema de transporte colectivo Metro, seis del MetroBus, dos rutas del sistema de Auto transporte urbano de pasajeros Ex R 100 (Actualmente RTP) y veinticuatro rutas de microbuses. Ver plano A 4.5.2 en anexo.

### 4.5.3 Frentes de calle con uso Baldío

De acuerdo a la clasificación de usos de suelo, la proporción de lotes baldíos en el total de las colonias es del 1 por ciento. (ver anexo) En cuanto a la estrategia metodológica de la clasificación de la oferta de vivienda en las colonias por frente de calle, podemos ver que en la colonia Condesa, del total de la oferta de vivienda nueva, sólo un proyecto se encuentra en un frente de calle con uso baldío alto, de acuerdo al plano Cond.1 en anexo, podemos ver que es muy escasa la proporción de frentes con uso baldío en toda la colonia.

Cuadro 4.6 Número de frentes con uso baldío en las colonias

Colonia	Frentes con uso Baldío				
	Bajo	Medio	Alto	Muy alto	Total
Condesa	1	1	1	1	4
Hipódromo	9	7	5	5	26
Hipódromo Condesa	2	2	2	2	8
Roma Norte	36	21	15	7	79
Roma Sur	5	10	7	1	23

Fuente; Temáticos ver anexo, OCIM-SIG

En cuanto a la oferta de la colonia Hipódromo plano H1, encontramos inmuebles de segundo uso; uno en un frente con proporción alta y uno con frente de proporción baja, y dos inmuebles nuevos con frentes de proporción media de uso de suelo de baldío, esto quiere decir que a pesar de que hay más frentes baldíos la lógica de mercado no es insertarse en estas áreas, aunque debiera ser, para así consolidar los espacios vacíos y no amenazar los inmuebles existentes.

En la colonia Hipódromo Condesa no se encuentra ningún predio asociado a algún frente con uso baldío, podemos observar que la oferta de vivienda es muy escasa así como los frentes baldíos que en total suma ocho.

Es la colonia Roma Norte plano RN 1, la que nos indica que en este caso la lógica de mercado es utilizar los espacios disponibles para edificar vivienda,

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

encontramos 29 inmuebles en frentes con este uso que representan el 47 por ciento del total de la oferta de vivienda.

Cuadro 4.7 Frentes de uso baldío con oferta de vivienda en la colonia Roma Norte

Inmuebles con frente baldío en la colonia Roma Norte			
	Vivienda nueva	Vivienda Segundo uso	Conjuntos Invi
Baja	10	3	1
Media	6	2	1
Alta	3	0	2
Muy alta	1	0	0
Total	20	5	4

Fuente; Temáticos ver anexo, OCIM-SIG

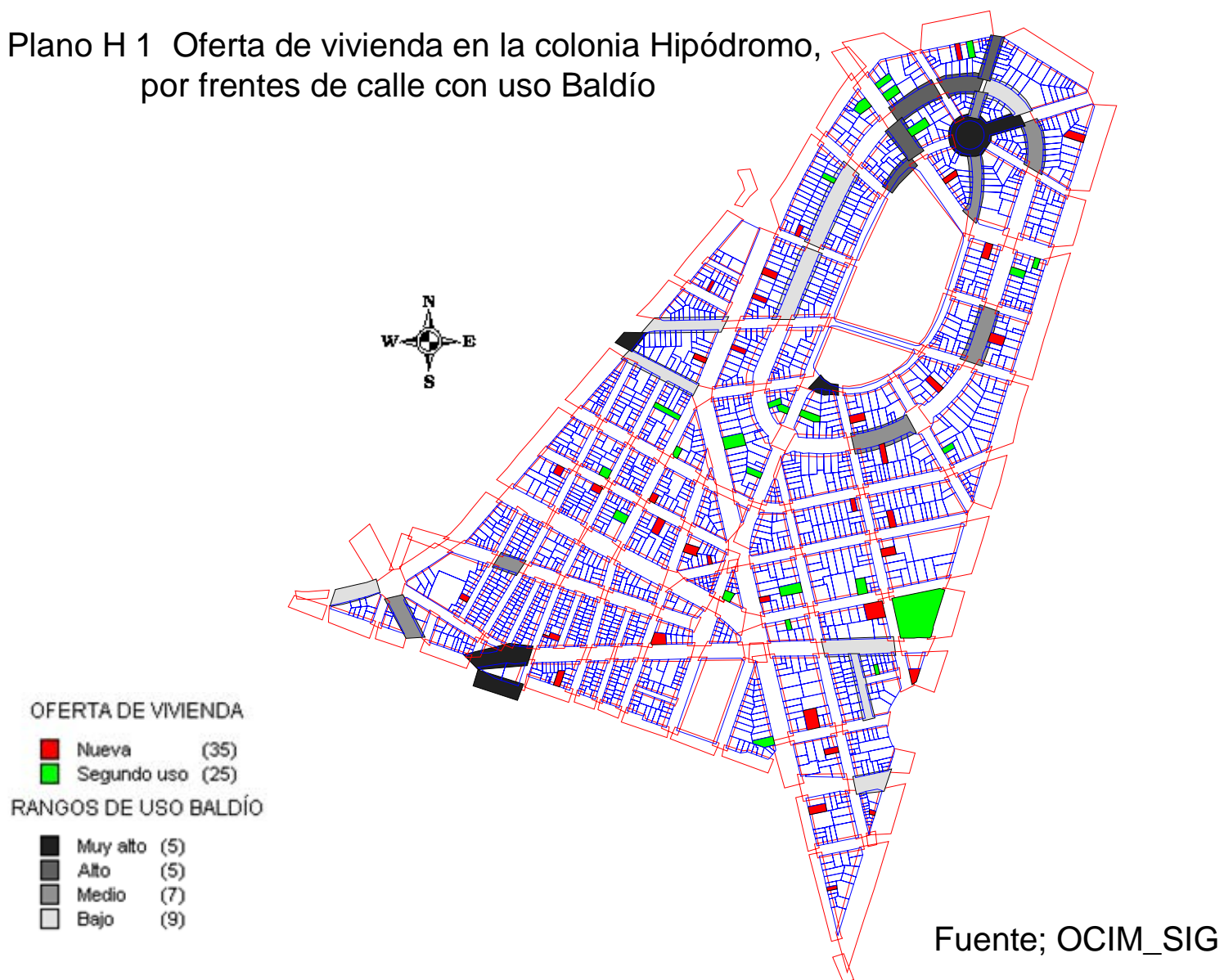
En la colonia Roma Sur el 27 por ciento de la oferta de vivienda se encuentra en los frentes con uso baldío, y se distribuyen de la siguiente forma, podemos decir que en cierta forma la lógica de mercado también es aprovechar los baldíos.

Cuadro 4.8 Frentes de uso baldío con oferta de vivienda en la colonia Roma Sur

Inmuebles con frente baldío en la colonia Roma Sur		
	Vivienda nueva	Vivienda Segundo uso
Baja	2	2
Media	0	0
Alta	1	2
Muy alta	1	0
Total	4	4

Fuente; Temáticos ver anexo, OCIM-SIG

Plano H 1 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo,  
por frentes de calle con uso Baldío



Plano RN 1 Oferta de vivienda en la colonia Roma Norte,  
por frentes de calle con uso Baldío



#### **4.5.4 Frentes de calle con uso Servicios**

Los usos que se incluyen son; hoteles, oficina de gobierno, abasto, gasolineras mercado, taller de servicios y velatorios.

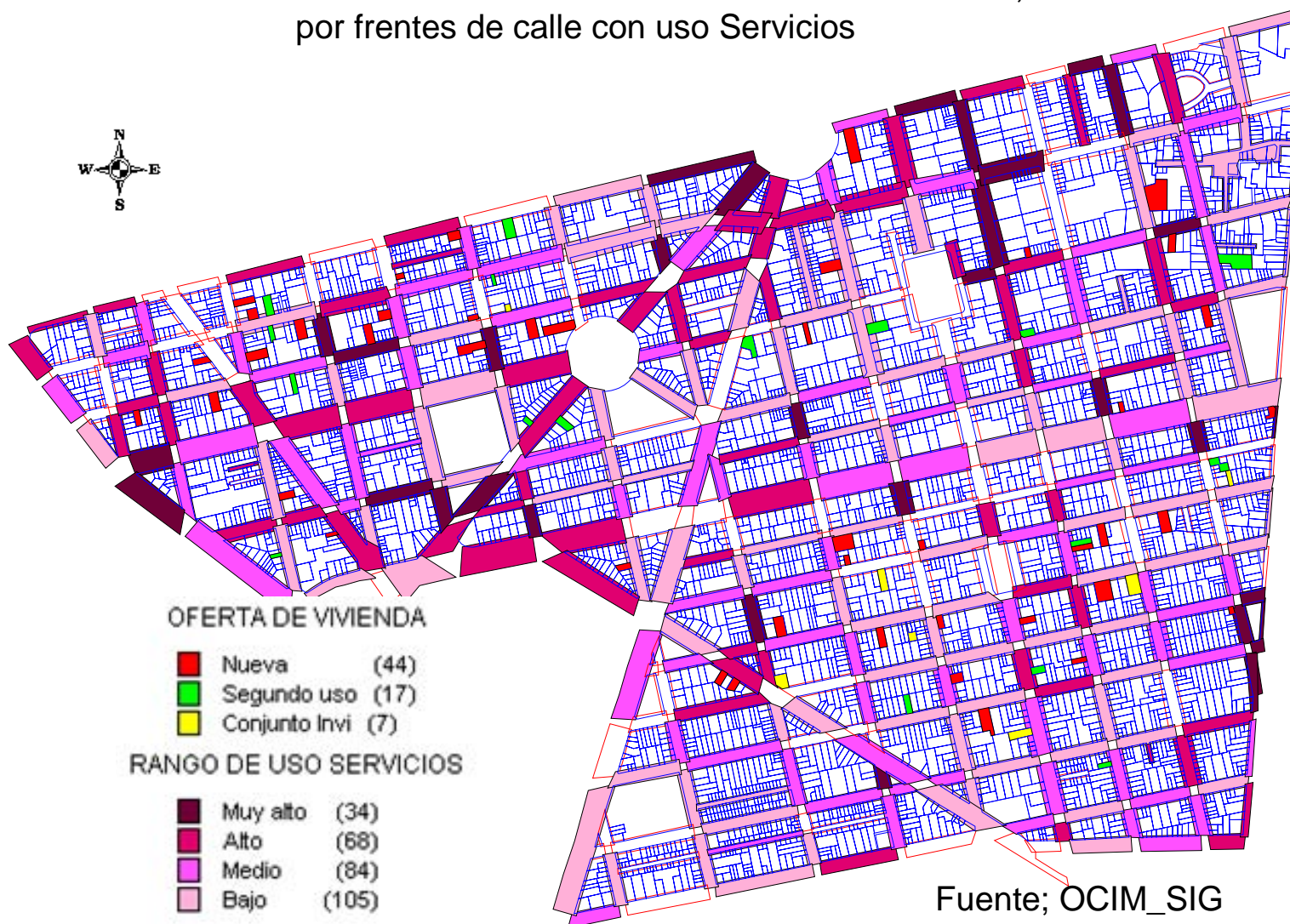
El servicio de abasto se desarrolla en misceláneas, tiendas de abarrotes y mini – super's ubicados en todas las colonias, destacándose los mercados de la Calle Medellín y Campeche, del total de las colonias este uso representa el 12 por ciento (gráfica 4.6), por lo que podemos decir que las colonias cuentan con todos estos servicios de manera eficiente.

En la colonia Condesa el cien por ciento de la oferta de vivienda nueva se inserta en frentes con este uso mientras que los de segundo uso solo el 42 por ciento (plano Cond.5), en la colonia Hipódromo el 46 por ciento de vivienda nueva y el 30 por ciento de vivienda de segundo uso. En la Hipódromo Condesa el 75 por ciento de vivienda nueva y el cien de vivienda de segundo uso. Se encuentran en el área varias oficinas gubernamentales como son: la Subdelegación Roma-Condesa, El Tribunal Federal Electoral, La Dirección General de Reclusorios, INEGI, INEA, SARH, IMSS, DGCOH, INBA e INAH, entre otras.

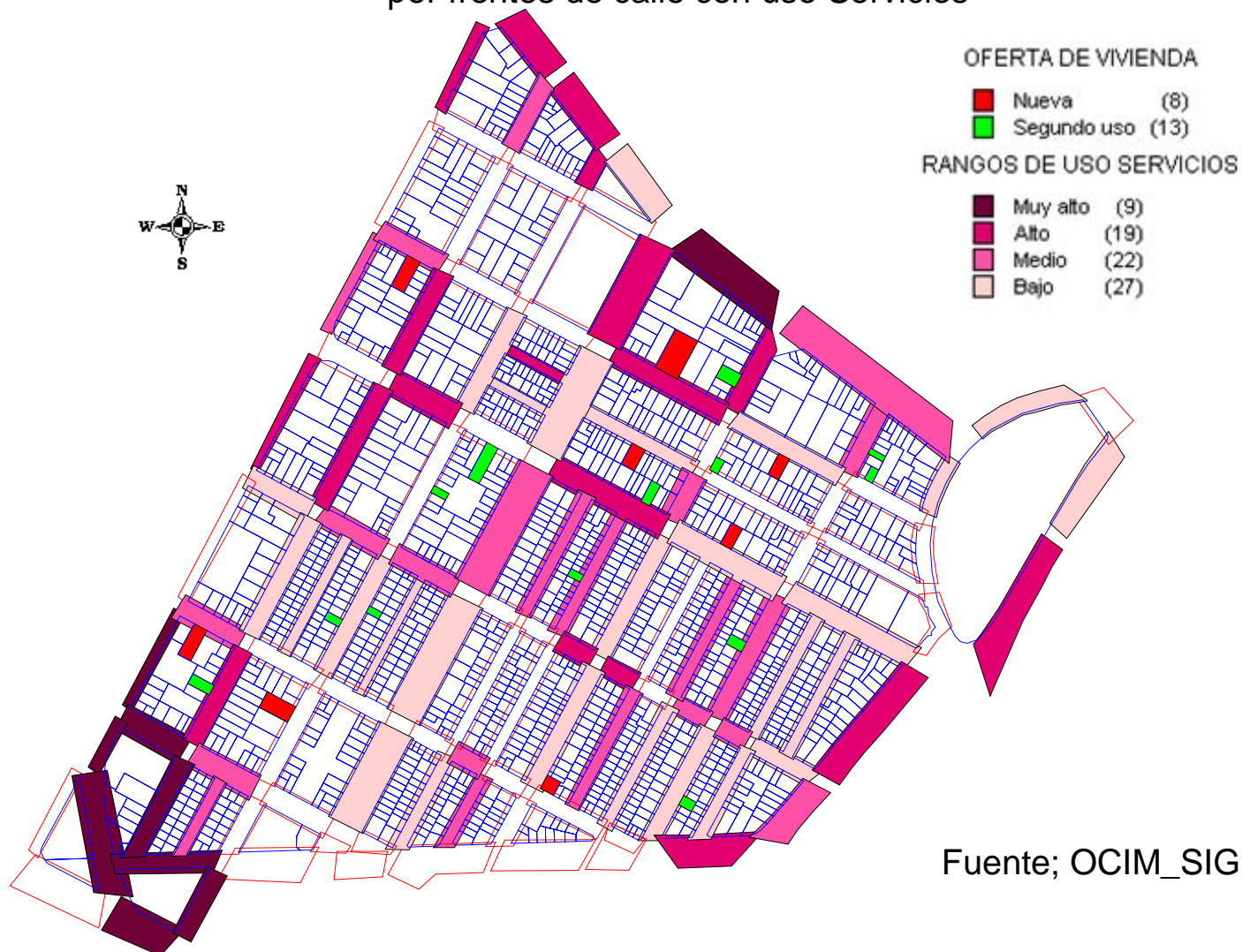
En la colonia Roma Norte el 91 por ciento de la vivienda nueva se encuentra en estos frentes, mientras que la de segundo uso representa el 82 por ciento y el 71 por ciento de los proyectos del Invi, plano RN 5.



Plano RN 5 Oferta de vivienda en la colonia Roma Norte,  
por frentes de calle con uso Servicios



Plano Cond.5 Oferta de vivienda en la colonia Condesa,  
por frentes de calle con uso Servicios



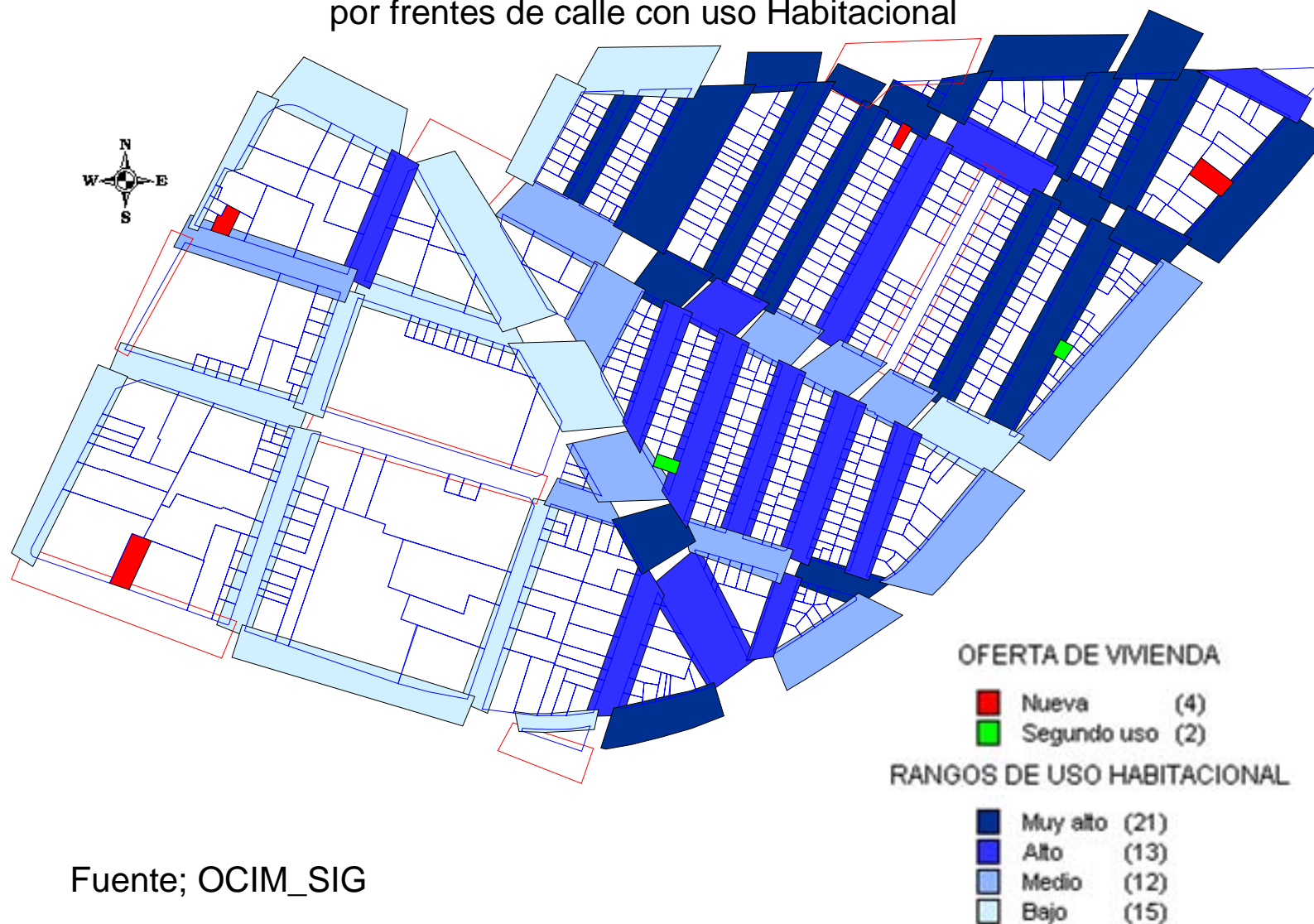
#### **4.5.5 Frentes de calle con uso habitacional y mixto**

El uso habitacional y habitacional con comercio y servicios en planta baja, del total de los predios en las colonias representa el 67 por ciento.

En la colonia condesa el 75 por ciento de la oferta de vivienda nueva y el cien por ciento de segundo uso se localizan en frentes con este uso; en la colonia Hipódromo el 94 por ciento de la oferta de vivienda nueva y el cien por ciento de segundo uso, la Hipódromo Condesa el 75 por ciento de vivienda nueva y el cien de segundo uso, plano HP 4, la colonia Roma Norte el cien por ciento de la oferta de vivienda nueva, el 88 de segundo uso y el cien por ciento de los conjuntos del Invi; y la Roma Sur con el cien por ciento de vivienda nueva y el 93 por ciento de segundo uso, plano RS 4, en todos los planos de las colonias podemos observar que las avenidas principales son las que comparten la actividad habitacional y comercial en la planta baja, representadas con frentes de intensidad azul mas claro y al interior de las colonias se nota mayor consolidación del uso habitacional, notándose el color azul más intenso. (ver anexo)

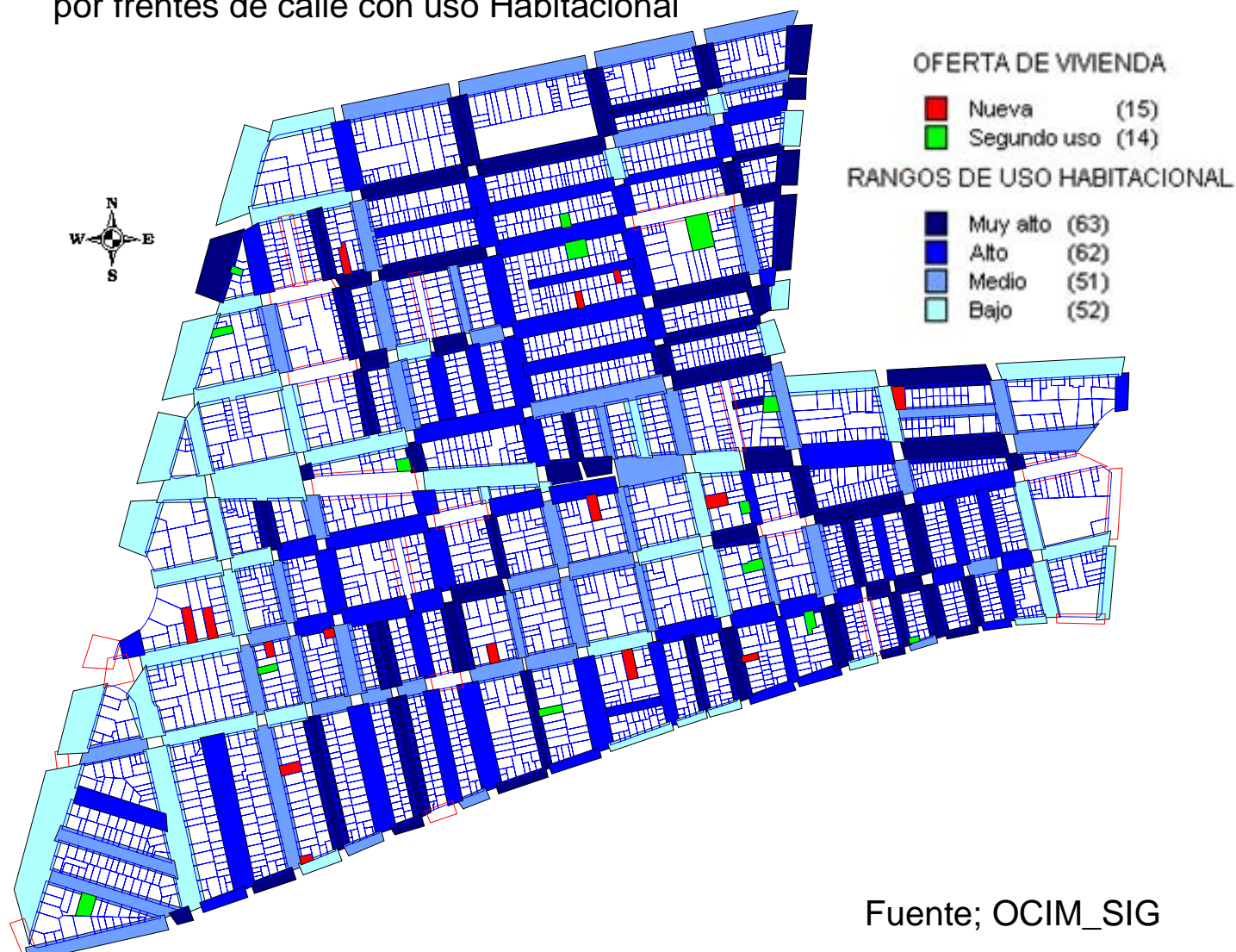
En todos los casos la vivienda nueva se inserta en las áreas de mayor consolidación habitacional.

Plano HP 4 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo Condesa,  
por frentes de calle con uso Habitacional



Fuente; OCIM\_SIG

Plano RS 4 Oferta de vivienda en la colonia Roma Sur,  
por frentes de calle con uso Habitacional



Fuente; OCIM\_SIG

#### 4.5.6 Frentes de calle con uso Equipamiento

Las colonias cuentan con el equipamiento necesario para cubrir las necesidades de la población residente, para este caso en específico se han considerado como equipamiento con base en el uso de suelo, los siguientes rubros: jardines y recreación, infraestructura, baños, deportes, educación, comunicaciones, policía y seguridad, cultura, salud, transporte e iglesias. Ver anexo metodológico.

- Jardines y recreación, cuenta con 14 predios
- Infraestructura 5 predios
- Baños 6 predios
- Deportes, las actividades como fútbol rápido, yoga, aeróbicos, patinaje, paseo en bicicleta y correr, se realizan en los parques México y España, y algunos otros espacios en un total de 25 predios. Se encuentra también el Deportivo Hacienda ubicado en la Calle Huatabampo, además de algunos gimnasios privados con actividades de físico culturismo, pilates, spinning, aeróbicos, etc.
- Educación, cuenta con un total de 181 inmuebles destinados a este uso, dichos inmuebles cubren los niveles Jardín de niños, primaria, secundaria, preparatoria, superior (universidades – Institutos).
- Comunicaciones 6 predios
- Policía y seguridad 1 predio
- Cultura está cubierta por las bibliotecas de los parques México y España, Librerías, Casas de cultura como son: La Casa Tomada, la casa “Jesús Romero Flores”, café - libros y centros culturales como Casa Lam, el Pendulo, la Torre de Lulio, entre otros, teniendo gran actividad cultural a lo largo del año. Cuenta con 26 predios.
- Salud, cuenta con hospitales, clínicas, sanatorios y centros médicos, este servicio se imparte en un total de 128 inmuebles.
- Transporte 185 predios
- Iglesias, cuenta con 25, para los cultos religiosos de la población.



---

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

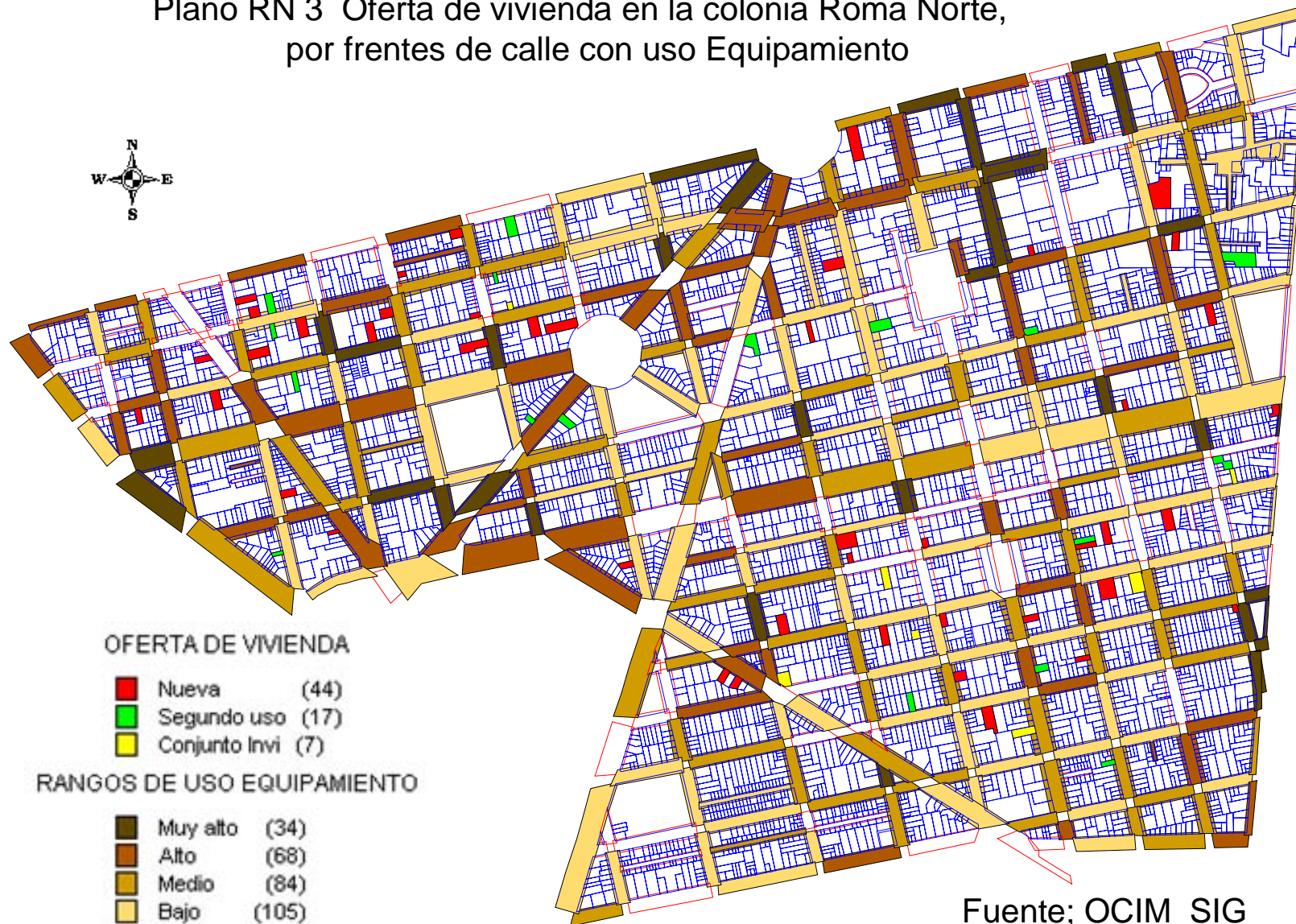
Gran parte de los equipamientos que existen en la zona, prestan servicios no solo a sus pobladores, sino a la Ciudad de México y en ocasiones a la Zona Metropolitana del Valle de México, como en el caso de los Institutos de educación superior y el amplio número de servicios de salud públicos y privados que se pueden encontrar.

En la colonia Condesa, Hipódromo (plano H 3) e Hipódromo Condesa más de la mitad de la oferta de vivienda se encuentra localizada en frentes con este uso, mientras que en las colonias Roma Norte (plano RN 3) y Sur es más del 80 por ciento. Ver temáticos en anexo, se observa una fuerte presencia de esta actividad en calles importantes como Chilpancingo, Tuxpan, Tlacotalpan y Durango, porque en ellas se encuentran hospitales, escuelas, y servicios generados por estos negocios, por su parte, en las calles de Tamaulipas y Michoacán hay muchos restaurantes, cafés y bares.

La delegación Cuauhtémoc se ubica en el primer sitio del índice general del equipamiento de gobierno y de cultura; en educación y salud ocupa el 2º lugar; en deporte el 11º lugar y en áreas verdes el 12º lugar.<sup>13</sup>

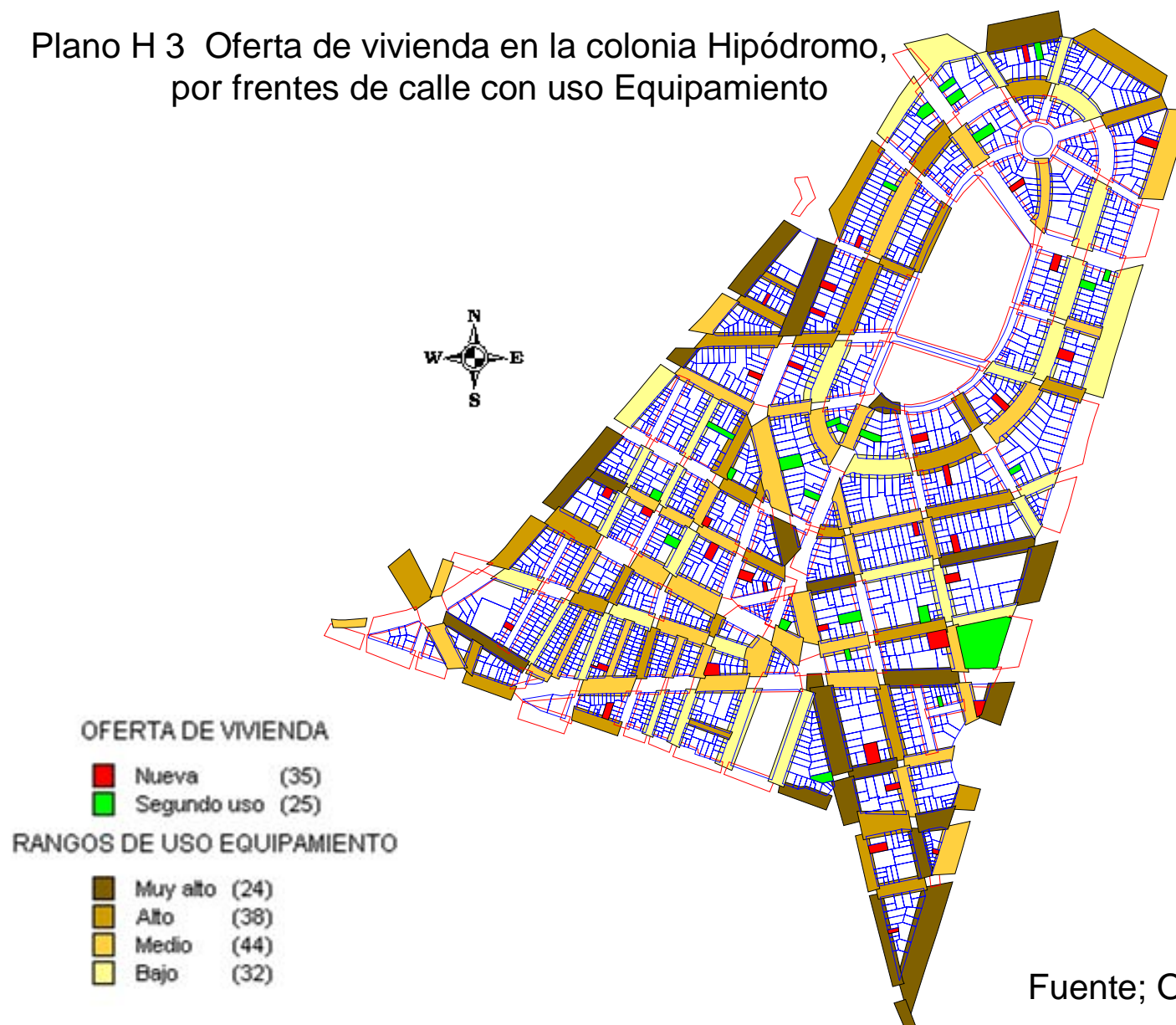
---

<sup>13</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc 1997.

Plano RN 3 Oferta de vivienda en la colonia Roma Norte,  
por frentes de calle con uso Equipamiento



Plano H 3 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo,  
por frentes de calle con uso Equipamiento



Fuente; OCIM\_SIG

#### 4.5.7 Frentes de calle con uso Comercio

Incluye los usos de industria, comercio y restaurantes. El comercio tiene una fuerte presencia en avenidas principales, relacionado con las estaciones de Metros, porque es aquí donde se presentan los mayores porcentajes de establecimientos, ya que en estas estaciones existe un mayor flujo de personas tanto internas como externas a las colonias.

En la colonia Condesa se ubican siete desarrollos con frente comercial (medio y bajo) ya que los desarrolladores buscan las calles mas tranquilas, sin problemas de estacionamientos y saturación de comercio, para poder vender sus inmuebles. Podemos ver en el plano Cond. 2 que no es una colonia eminentemente comercial, a pesar de lo que se cree.

Por otra parte la colonia Hipódromo plano H 2, podemos notar que prácticamente todos los frentes alrededor de vialidades importantes tienen uso comercial, como Ámsterdam, Insurgentes y Nuevo León, donde podemos encontrar, casi el 58 por ciento de la oferta de vivienda. Como colonia de moda es donde encontramos la mayor oferta de cafés, boutiques, restaurantes, galerías de arte, tiendas de antigüedades, etc., en este caso los desarrolladores se aprovechan y lo venden como un plus.

*“In situ”, no uses tu coche, vete caminando.... (In boulevard)*

Venden sus desarrollos y la zona como, seductora, dinámica y artística, un lugar con encanto, ambiente cálido, agradable e intelectual, en el centro de la ciudad, lo cual resulta muy atractivo (y como estrategia de mercado muy provechoso). Lo que no dicen son los problemas que una zona tan dinámica económicamente, presenta, como escasos lugares de estacionamiento, valets parking, comercio ambulante, etc. por que venden los desarrollos cerrados como algo aparte, como un espacio donde refugiarse, o sea, un lugar muy íntimo, privado, con lugares suficientes de estacionamiento para los residentes, sin tener ningún problema con el exterior del conjunto.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

En contraste la colonia Hipódromo Condesa solo cuenta con un desarrollo nuevo con frente muy alto y dos de segundo uso, uno con frente medio y bajo. Aunque la oferta en esta colonia es mucho menor, (solo 6 desarrollos, 4 nuevos y 2 de segundo uso) como vemos en el plano HP 2 en anexo, la mayoría se encuentra en frentes no económicos.

La colonia Roma Norte, también encontramos mayor proporción de frentes con uso económico en las avenidas principales como, Puebla, Durango, Colima, Álvaro Obregón, Insurgentes, Querétaro y Cuauhtémoc. Encontramos el 62 por ciento de la oferta distribuidos de la siguiente manera.

Cuadro 4.9 Frentes de uso comercial con oferta de vivienda en la colonia Roma Norte

Inmuebles con frente comercial en la colonia Roma Norte			
	Vivienda nueva	Invi	Vivienda Segundo uso
Baja	10	1	2
Media	10	1	5
Alta	6	1	2
Muy alta	0	0	0
Total	26	3	9

Fuente; Temáticos ver anexo, OCIM-SIG

Existe mayor proporción de vivienda nueva en estos frentes, confirmando lo dicho anteriormente en donde los promotores venden esta oferta de servicios. Sin embargo existen otros que lo que ofrecen son las calles tranquilas y tradicionales.

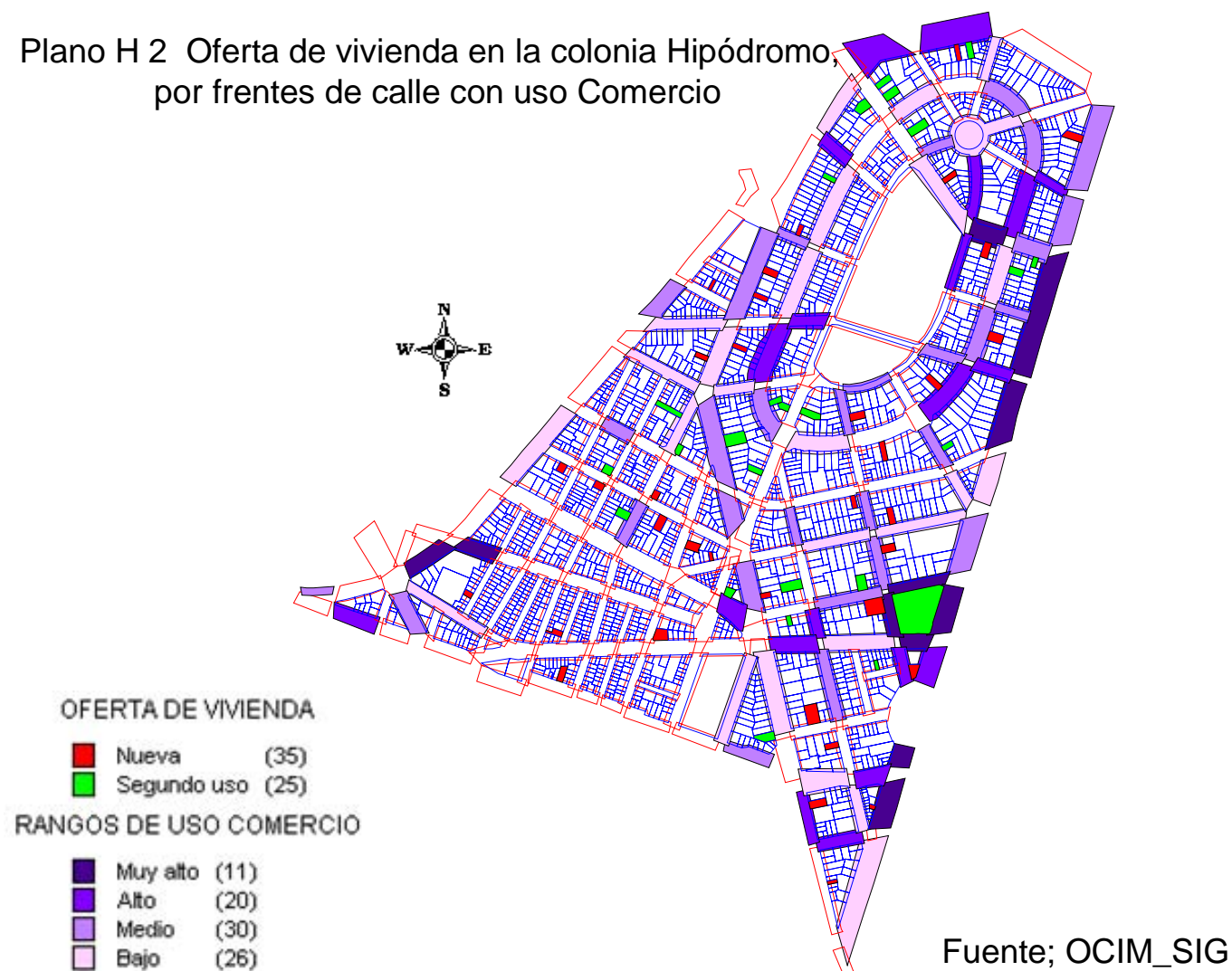
En la colonia Roma Sur, encontramos del total de la oferta, el 58 por ciento en frentes con uso económico de los cuales solo 7 son de vivienda nueva, en esta colonia encontramos menor proporción de este uso al interior, debido a que es una colonia más tradicional y sin tanto cambio de uso de suelo.

Plano Cond.2 Oferta de vivienda en la colonia Condesa,  
por frentes de calle con uso Comercial



Fuente; OCIM\_SIG

Plano H 2 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo  
por frentes de calle con uso Comercio



En este capítulo hemos analizado la oferta de vivienda de vivienda nueva y de segundo uso, en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, encontramos diferentes tipologías, estilos, antigüedad, diseños y precios.

Existen clasificaciones como la del Programa Sectorial de vivienda 2001-06, que no nos ayudan a entender la nueva dinámica inmobiliaria, por que los indicadores que utiliza no son suficientes, además de querer encajar las definiciones por el tamaño de las viviendas; por lo anterior, se baso en la clasificación que se utiliza en el gremio inmobiliario, considerando solo el precio de la vivienda, dejando de lado, el tamaño para definirla, ya que como vimos no es aplicable en las tipologías actuales. Se consideró también el nivel de ingresos de la población que accede a estas viviendas, así como la segmentación de la sociedad (quién puede adquirirlas).

Encontramos diferencias en cuanto a las tipologías, diseños y acabados, que van de acuerdo con las tendencias de la moda, pero lo más impresionante es la diferencia de precios, si bien hablamos de colonias céntricas, con todos los servicios e infraestructura, que podríamos decir que son semejantes, encontramos enormes diferencias entre una y otra y al interior de éstas. Podemos encontrar viviendas con casi las mismas características y con una diferencia de precio de hasta el 100 por ciento entre una colonia y otra.

El caso especial es el de vivienda indígena, en la colonia Roma Norte, en la calle de Guanajuato 125, con un costo (subsidiado) de 307 mil 677.02 pesos, a diferencia del costo promedio de vivienda en esta colonia que alcanza 1 millón 645 mil 175 pesos.

Por otro lado, es interesante ver la ubicación de los nuevos desarrollos y los de segundo uso, al interior de cada colonia, para lo cual se diseño una tipología por frente de calle (ver anexo metodológico), la cual nos permitió, de acuerdo al uso de suelo definido en cada frente ver como se inserta la oferta de vivienda en

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

las colonias, por lo cual podemos decir que sí existe una lógica de mercado, para vender no solo el inmueble, sino también todo lo que lo rodea, como un plus.

Encontramos oferta nueva que se inserta en las calles más tradicionales y tranquilas, cosa que aprovechan los desarrolladores para venderlo.

Por otro lado encontramos la oferta que se inserta en las calles más dinámicas económicamente, con toda una oferta de servicios, disponibles casi a la puerta, lo cual vende un estilo de vida, moderno y cosmopolita.

En este capítulo analizamos el papel que juegan los diferentes actores que inciden en las colonias y los problemas que los vecinos identifican, a partir del convenio de colaboración, entre la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco y la Unión de Vecinos Hipódromo, Roma, Condesa A.C., con el objetivo de llevar a cabo acciones relativas a intercambio académico y difusión de la cultura, investigación y desarrollo tecnológico, servicio social, capacitación y actualización de recursos humanos mediante programas que se enmarcaron dentro de los siguientes rubros: *Taller de proyectos vecinales, Atlas de riesgo y programa de protección civil, Planeación de los usos de suelo y vivienda, Recuperación del espacio público, ordenamiento de la vialidad y del transporte público, y Planeación estratégica para el desarrollo integral de las colonias Hipódromo, Roma, Condesa.*

Como estudiantes del tercer trimestre de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, desarrollamos el quinto de los anteproyectos planteados en el mencionado Convenio, denominado “Planeación estratégica para el desarrollo integral de las colonias Hipódromo, Roma, Condesa”.

La realización de ese trabajo requirió el desarrollo de una serie de talleres divididos en dos grandes módulos, el primero consistió en la presentación de conceptos y métodos de la Planeación Estratégica y se llevo a cabo los días 6, 12 y 13 de septiembre de 2005, en el que se trabajo conjuntamente con los vecinos en la definición del primer borrador de la visión para la zona de estudio y en la determinación de la problemática del polígono; el segundo como proceso de retroalimentación se llevo a cabo con la presentación de los proyectos estratégicos generales y el desarrollo de talleres sobre cada tema a trabajar, el 28 de Octubre de 2005.

Posteriormente, el 18 de Noviembre se realizó la presentación de resultados del diagnóstico y revisión de los proyectos por cada línea estratégica de trabajo, con una amplia participación de los vecinos durante toda la sesión.



La estrategia fue video grabar todas las sesiones, así como los recorridos de campo y las entrevistas que realizamos con cada uno de los representantes de las colonias, posteriormente se realizó el análisis de los videos para vislumbrar desde su punto de vista cuáles son los principales actores que inciden en las colonias y los problemas que identifican y que afectan su calidad de vida, los cuales exponemos a continuación en este capítulo. Los videos se pueden consultar en el anexo audiovisual.

### **5.1 Los actores que intervienen en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa**

A partir de diversas coyunturas políticas y económicas surgen diversas formas organizativas y de movilización, que modifican substancialmente el equilibrio de fuerzas políticas y sociales a escala barrial sobre el territorio de las colonias en estudio. En este caso podemos identificar actores e instituciones que inciden directa o indirectamente sobre ellas. Con base en el análisis de los videos de las entrevistas y los recorridos que realizamos con la unión de vecinos A.C. de las colonias, pudimos identificar cuales son los principales problemas que los residentes de estas colonias señalan y que “según ellos” afectan seriamente su calidad de vida.

En cuanto a la participación institucional tenemos a Seduvi, sitios patrimoniales, el INBA, el Invi y la delegación Cuauhtémoc; en cuanto a la participación social, a propietarios, inquilinos, vecinos, promotores inmobiliarios, y organizaciones o asociaciones, (v. cuadro 5.1).

Los Inquilinos se encuentran en permanente conflicto con los propietarios por la ausencia de inversión para el mantenimiento de la vivienda, lo que incluso ha llevado a la ejecución de desalojos. Por su parte, los propietarios mantienen serias inconformidades ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, concretamente en la Dirección de Sitios Patrimoniales, por las restricciones técnicas y financieras que imponen para intervenir los inmuebles, una queja generalizada de los propietarios es la

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

catalogación de un inmueble como patrimonial porque prácticamente los hace intocables, aún cuando estén en alto riesgo estructural.

Cuadro 5.1 Actores y conflictos sociopolíticos en las colonias

Actores	Conflictos Socio-Políticos
Vecinos propietarios - Inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Falta de mantenimiento y uso intensivo de las viviendas</li> <li>- Desalojos</li> <li>- Aumento del costo de la renta</li> </ul>
Vecinos propietarios - Seduvi	Restricciones técnicas y financieras para intervenir los inmuebles
Vecinos propietarios - Invi	Construcción de vivienda de interés social en la zona
Vecinos propietarios - Delegación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corrupción en el otorgamiento de licencia y permisos de construcción</li> <li>- Prácticas clientelares (invasiones)</li> <li>- Permite la instalación de giros (sustitución de uso de suelo)</li> </ul>
Vecinos propietarios – Desarrolladores Inmobiliarios	No respetan las alturas, los acabados de las fachadas, las proporciones de sus elementos, y el alineamiento de las edificaciones que dieron origen a las colonias.
Desarrolladores Inmobiliarios – INBA	Su carácter proteccionista
Delegación – Desarrolladores Inmobiliarios	- Excesiva burocracia en el otorgamiento de manifestaciones de construcción

Fuente; elaboración propia a partir del análisis de los videos de los recorridos con la asociación de vecinos.

Los vecinos denuncian, por un lado, la corrupción en el otorgamiento de manifestaciones de construcción a los desarrolladores inmobiliarios por parte de la Delegación; así como la ejecución de prácticas clientelares al permitir las invasiones totales y parciales en edificios ruinosos o deteriorados, lo cual se ha constituido en una forma de acceso a la vivienda para ciertas organizaciones demandantes de la misma, por lo que están en desacuerdo con que el Invi construya vivienda de interés social en la zona. Por el otro, señalan a los desarrolladores Inmobiliarios como uno de los principales actores generadores del deterioro urbano, pues no respetan las alturas, los acabados de las fachadas, las proporciones de sus elementos, ni el alineamiento de las edificaciones que dieron origen a las colonias; y debido a que por el exceso de viviendas edificadas escasea el agua, hay cortes

constantes de energía eléctrica, se sobreutilizan la red de drenaje y el equipamiento urbano; a lo que contribuye además de la atracción de población no residente a la zona. Otra consecuencia de esto es que se genera tráfico con lo que se satura las vialidades principales, y se favorece la creciente inseguridad pública. En síntesis, según la unión de vecinos los problemas que los aquejan, son con secuencia del proceso de redensificación en estas colonias, el cual como veremos más adelante, no ha venido acompañado de la inversión necesaria para la ampliación y mejora de las redes de infraestructura, por las deficiencias que presenta.

Los desarrolladores inmobiliarios, por su parte reclaman a la Delegación los excesivos trámites burocráticos para la realización de obras, pues cotidianamente tienen que incurrir en prácticas corruptas con los responsables de otorgar los permisos de construcción. Del mismo modo, protestan por el proteccionismo de la Dirección de Sitios Patrimoniales y el INBA, porque impide llevar a cabo las obras y acciones que tenderán a revalorizar las colonias.

### **5.1.1 Los propietarios del suelo**

Es importante analizar el papel que juega cada uno de los actores que intervienen en este proceso, donde los propietarios de los inmuebles en estas colonias son actores clave.

De acuerdo con Topalov, desde el punto de vista de la economía marginalista, los propietarios del suelo causan problemas. Se constata que no venden en el momento en que, si fueran lógicos debieran hacerlo. Tampoco se comprende por qué un día deciden vender. Desde el punto de vista de los promotores el problema es totalmente material, los propietarios no venden o venden demasiado caro. Los promotores gastan una cantidad considerable de energía para encontrar terrenos que puedan comprar, porque si se les propone una fortuna a los propietarios se niegan a vender.

O bien los propietarios especulan o bien son “irracionales”. Especulan puesto que esperan que el precio suba cada vez más, esto explicaría un comportamiento de retención permanente que causaría la rareza de la oferta y por lo tanto el alza de los precios del suelo. La lógica de esta explicación nos obliga a concebir formas de oligopolio, de acuerdos más o menos estratégicos entre los propietarios, para controlar el precio del suelo. Es decir, cuando un pequeño número de propietarios se pueden coludir para dominar y controlar la fijación del precio y de la decisión sobre en qué momento vender. Fijando un precio que es, (en la mayoría de los casos), mayor al costo real del suelo, aprovechándose de una situación coyuntural particular o una política pública.

Otra forma de irracionalidad es porque los propietarios están atados sentimentalmente a su bien, es parte de ellos mismos, es un patrimonio y por tal motivo no responden a la incitación que el mercado confiere a todos los agentes racionales, es decir el precio.

O sea, es el derecho de propiedad lo que no permite vender, el derecho a “usar y abusar de su propio bien”.

Topalov, clasifica a los propietarios en capitalistas y no capitalistas. El *propietario capitalista* es el agente para el cual poseer la propiedad es el soporte de la valorización de un capital. La propiedad de un terreno o de un inmueble es la forma concreta de un valor abstracto. Este propietario venderá o no venderá según si la rentabilidad alternativa de su capital obtenida en otra forma es más o menos grande que la rentabilidad que le procura dicha propiedad. Es decir, el propietario capitalista es el que administra su bien como capital. La venta del propietario capitalista es un momento del ciclo: dinero – mercancía – dinero,  $D=M=D$ , donde la cantidad final de capital dinero debe ser mayor a la cantidad inicial. De acuerdo con Topalov, en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa los propietarios capitalistas, son los que están especulando sobre el precio del suelo y venden cuando más les conviene, al obtener la máxima ganancia por su predio. Estos son los propietarios que permiten el cambio en las colonias al vender sus propiedades a los

desarrolladores que no conservan (ni les interesa) las características arquitectónicas y por el contrario insertan nuevos diseños que no corresponden con el diseño original.

Por otro lado el *propietario no capitalista* es el que administra su bien por su valor de uso; guarda el terreno, se niega a venderlo, se aferra a él. En términos abstractos, la venta del propietario no capitalista es un momento del ciclo: mercancía – dinero – mercancía,  $M=D=M$ . Por ejemplo un propietario no capitalista utiliza el bien inmobiliario para realizar su actividad económica, un taller o una tienda, que por la proximidad de los proveedores y de la clientela y gracias a la estructura urbana, crea una serie de relaciones sociales, y abandonar su barrio es romper con todas esas relaciones. Por lo general no hay sitio para el pequeño comercio, no podría reinstalarse en otra parte o en la periferia de la ciudad, por esta razón la resistencia de los propietarios no capitalistas, para vender o transformar su bien en mercancía. En este caso los propietarios de las colonias, valoran su propiedad no sólo por el valor de uso, sino por el valor patrimonial que representa su arquitectura, al ser parte de la imagen de las colonias y que intentan preservar al organizarse en asociaciones a favor de la protección del patrimonio cultural.

Las alzas de los precios inmobiliarios no son iguales en el espacio. Son más rápidas en ciertas zonas de la ciudad y menos rápidas en otras. La principal tendencia será la utilización de la propiedad pública del suelo en provecho de los intereses dominantes. El caso más característico es evidentemente la liquidación de terrenos públicos a favor del gran capital inmobiliario o industrial. El Estado asegura la liberación del suelo, financia su acondicionamiento y lo ofrece todo al sector privado al precio de costo, es decir muy por debajo de la renta potencial. Este es el caso de la liberación de las reservas territoriales del Infonavit, y otras instituciones que producían vivienda, que con el cambio en las políticas habitacionales pasan a ser solo financiadoras, (consecuencia de la aplicación de estas políticas y el 'Bando 2').

Es importante mencionar que los propietarios prefieren vender que rehabilitar, pues lejos de ver esto como una inversión, es visto como un gasto, y que no necesariamente representaría un aumento en el cobro del alquiler o no es costeable. Así, la rehabilitación enfrenta la negativa de los propietarios a participar en su obligación de rehabilitar las viviendas ya sea por lo costoso de la obra o porque prefieren invertir su dinero en actividades más rentables; por su parte, las autoridades delegacionales no tienen la disposición, ni los mecanismos para presionar a los propietarios para rehabilitar; además, de existir un interés mínimo de la Banca por financiar ese tipo de proyectos.

Los desarrolladores inmobiliarios aprovechan las condiciones físicas, geográficas y urbanísticas de la zona para presionar a autoridades locales para la construcción de vivienda nueva y a los propietarios para que éstos vendan, así se aprovechan de la normatividad que aplica para la construcción de vivienda de interés social vendiéndola como vivienda media (en el caso de la Norma de ordenación 26) y de la transferencia de potencialidades para maximizar sus ganancias. A diferencia de otras zonas de la ciudad, el área central, donde se ubican las colonias cuenta con una infraestructura y equipamiento ya instalada, que es “vendida” o incorporada al precio de venta de las viviendas con lo que los costos de producción se reducen y las ganancias aumentan (plusvalor).

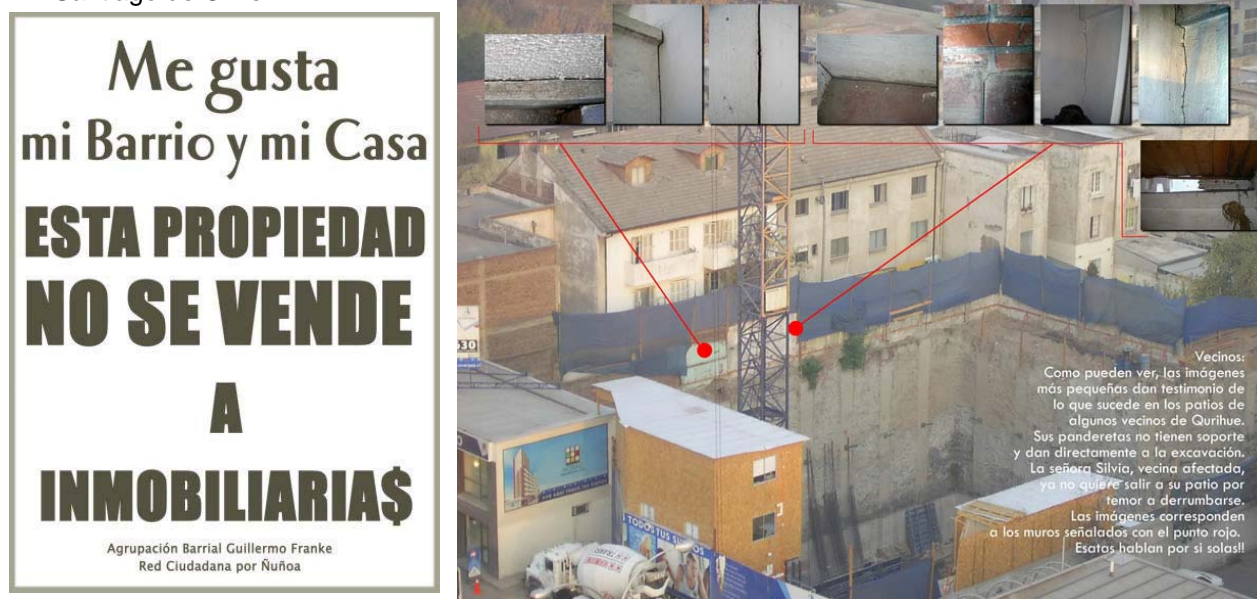
En otras palabras, es más fácil y barato demoler y construir nuevo que rehabilitar, por lo que la existencia de inmuebles deteriorados resulta una oportunidad para los desarrolladores quienes presionan a los propietarios para vender.

## **5.2 Las organizaciones de vecinos en contra del Bando dos**

El rechazo contra las políticas de redensificación no es exclusivo de la ciudad de México, ocurre en muchas urbes sujetas a este proceso. Por ejemplo en la ciudad de Santiago de Chile, en un barrio llamado Ñuñoa, los habitantes se han organizado en contra de la irrupción de la industria inmobiliaria en

comunas (colonias) tradicionalmente residenciales, favorecidos por los organismos locales. En la Figura 5.0, podemos ver un cartel que nos pareció muy ilustrativo a nuestro problema y la imagen de las repercusiones que estas grandes edificaciones generan en las construcciones vecinas, (como pasa también en nuestras colonias de estudio).

Figura 5.0 Ejemplo de movilización ciudadana en defensa de su colonia ante la inminente irrupción de la industria inmobiliaria en la construcción de grandes desarrollos de departamentos, en Ñuñoa, Santiago de Chile.



Fuente: Red ciudadana por ñuñoa, <http://www.redciudadanapornuñoa.cl/>

Si bien la política del Bando 2 ha tenido éxito en el fomento de la construcción de vivienda nueva en las colonias, para los residentes representa la amenaza de nuevos habitantes.

Con base en el análisis de los videos de las entrevistas y los recorridos con cada uno de los representantes de las colonias, las principales problemáticas expuestas por los integrantes de las organizaciones de las colonias son, las siguientes.

### 5.2.1 El problema con la política de redensificación

Los vecinos miembros de la asociación dicen que no es que estén peleados con la política del bando dos, por el contrario, están de acuerdo en rehabilitar

los centros de ciudad, en lo que no están de acuerdo es que se realice de manera discrecional, que no haya un tope a la redensificación y a la construcción de vivienda y tampoco haya verificaciones por parte del GDF para que se realicen de acuerdo a las leyes.

*“Repoblar los centros de ciudad para evitar que se los adueñen el narco y los lumpen”* (vecino de la colonia Roma)

La dinámica demográfica y habitacional por la que atraviesan los residentes de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa hacen ver a dicha política como una herramienta que perjudica la calidad de vida de los vecinos y la imagen urbana de la zona.

*“La colonia todavía conserva su estructura desde la calle de Tlacotalpan, hacia Insurgentes, vivienda unifamiliar y en la parte sur se modifica hasta el 2000, con el bando 2”* (vecino de la colonia Roma)

*“Por toda la calle de Bajío se han demolido casas y edificios viejos y se construyen nuevos edificios de vivienda en condominio. En el espacio donde vivía una familia meterán 15 o 20”* (vecino de la colonia Roma)

*“Los vecinos no queremos más vivienda nueva”* (vecino de la colonia Condesa)

### **5.2.2 La problemática de infraestructura**

Si bien la política habitacional del Gobierno del Distrito Federal fomenta una ciudad más compacta, recuperar las densidades habitacionales que tenía la ciudad central hasta hace apenas tres décadas y frenar el crecimiento de la zona urbana, con la aplicación del Bando 2, los residentes de las colonias parecen tener otra opinión. Ante las acciones de redensificación han surgido diversas reacciones que buscan frenarlas o cancelarlas. Las razones para rechazar la llegada de más habitantes giran entorno a la falta de capacidad de las infraestructuras y servicios públicos para soportar mayor número de



usuarios, fundamentalmente el abastecimiento de agua potable, drenaje y la vialidad.

### 5.2.3 El problema del Agua

El abastecimiento actual de agua potable para los 20 millones de habitantes de la Zona Metropolitana del Valle de México alcanza los  $64\text{m}^3/\text{segundo}$  de los cuales  $35\text{m}^3/\text{segundo}$  (54.7%) son canalizados al Distrito Federal y  $33\text{m}^3/\text{segundo}$  (45.3%) al Estado de México. Asimismo, de los  $64\text{m}^3/\text{segundo}$ ,  $43.32\text{m}^3/\text{segundo}$  provienen de sus aguas subterráneas,  $13.46\text{m}^3/\text{segundo}$  del Cutzamala,  $5.86\text{m}^3/\text{segundo}$  del Lerma y  $2.05\text{m}^3/\text{segundo}$  de aprovechamientos superficiales. (PAOT; 2003)



Imagen 5.1 Grifo de agua

Para aumentar la población en el área central del DF, si bien se toma en cuenta que en ella se ha reducido la densidad poblacional, no se considera que se ha dejado de lado el mantenimiento de la infraestructura de los servicios urbanos y que, en consecuencia ha sufrido un deterioro tal que el incremento de habitantes en la zona puede acarrear problemas serios para los moradores actuales y futuros, entre ellos, la escasez de agua que se deriva de fugas que representan alrededor del 40 por ciento del líquido que ingresa a la ciudad, y el del drenaje profundo cuya capacidad de evacuación de aguas negras y pluviales se ha reducido “de 220 metros cúbicos por segundo a 140 metros cúbicos por segundo, de acuerdo con la Comisión Nacional del Agua.

Si se toma en cuenta que en el año 2005 la población del Distrito Federal alcanzó los 8.7 millones de habitantes, la dotación per cápita diaria es del orden de 352 litros, cifra que incluye el agua que se pierde por diferentes causas, como fugas (cuya pérdida estimada es del 40 % en las redes de

distribución de agua) y tomas clandestinas en la red, lo cual representa un gran costo<sup>1</sup>. (PAOT, 2003 )

De acuerdo con la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, el problema de preservar las zonas de recarga del acuífero, no se reduce a la escasez y al abasto de agua, sino que la sobreexplotación y la consecuente compactación de las capas arcillosas incrementa el riesgo de severos hundimientos que pueden afectar a las construcciones en las delegaciones de la Ciudad Central. Los procesos de hundimiento diferencial provocan, adicionalmente, el rompimiento de las tuberías y pérdidas por fugas, así como desperfectos en el drenaje que incrementan el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

De continuar las tendencias actuales en el balance deficitario entre la extracción del agua y la recarga del acuífero (10 m<sup>3</sup>/s), las tasas de deforestación (240 ha/año), las tasas de cambio de suelo de conservación a urbano (300 ha/año), así como el riesgo de hundimiento de las delegaciones centrales, se incrementarán significativamente por la pérdida de presión del acuífero, presentándose fracturas de tuberías y drenajes, alterando el funcionamiento de la red de distribución y contaminando severamente la principal fuente de abasto de agua, sin descartar la posibilidad de serios accidentes geológicos. (PAOT; 2003)

Por lo anterior, se define que el problema no es solamente de infraestructura, ya que la capacidad del acuífero, la alteración de la dinámica de los escurrimientos superficiales y de los sistemas externos no permite dotar en su totalidad la demanda actual de agua. Se estima que actualmente existe un déficit entre la extracción de agua y la recarga del acuífero en el Valle de México cercano a los 10m<sup>3</sup>/s.

---

<sup>1</sup> El suministro de agua hacia la ciudad es muy costoso, debido al requerimiento de energía necesario para conducir el agua a lo largo de 127 Km y elevarla 1,100 m de altura, esto representa un consumo de 3.4 millones de barriles de petróleo por año y un costo promedio de 3.66 pesos/m<sup>3</sup>.

También contribuye el excesivo consumo per capita (más de 350 litros diarios) que se presenta en el Distrito Federal, por falta de una cultura de agua; el deficiente control de agua aprovechada tanto a nivel domiciliario como por los pozos autorizados y clandestinos, contribuyen al desperdicio y consecuentemente al peligro de agotamiento del acuífero.

El Programa general de desarrollo urbano del Distrito Federal, (PGDUDF) considera que la densificación debe estar basada en la capacidad de dotación de servicios, y en recuperar y mejorar la infraestructura de la Ciudad, mediante la rehabilitación, mantenimiento y ampliación de las redes de infraestructura en zonas aptas para el desarrollo urbano. Por ejemplo, en materia hidráulica, se plantea renovar sus redes con materiales tipo polietileno de alta densidad y alto peso molecular en los sitios donde la antigüedad y los reacomodos del subsuelo las han deteriorado, así como “recuperar los volúmenes de agua que se pierden en fugas, con el objetivo de alcanzar en el año 2006 entre el 12 y el 15% del total de pérdidas”. Asimismo, en las construcciones nuevas se deberá fomentar el uso de ecotecnias<sup>2</sup>, a fin de reducir el uso de recursos y energía. Sin embargo, no existen mecanismos con los cuales se pueda evaluar si alcanzaron o no el objetivo, pero de acuerdo con las inundaciones registradas en las colonias en el mes de agosto del año en curso, podemos deducir que no.

#### **5.2.4 El problema del Drenaje**

El problema del drenaje profundo se debe a que, las grandes vías que desalojan las aguas negras de la ciudad (el canal del desagüe y el Drenaje Profundo) tienen ya mucho tiempo en operación (el canal data de la época porfiriana y el Drenaje Profundo de finales de los 60) y no han creado otra vía que las apoye o reemplace. Además, y lo más importante: en la época en que

<sup>2</sup> Por ecotecnias se entienden aquellas tecnologías que garantizan una operación limpia, económica y ecológica; con la aplicación de estas tecnologías es posible dar una solución al uso y consumo de agua, energía eléctrica para hacer funcionar bombas, algunos aparatos y la iluminación nocturna.

se construyeron la ciudad estaba mucho más arriba<sup>3</sup>, no se había hundido tanto, así que para desaguar hay que bombear el agua, que año con año aumenta, a la par de la población.

De acuerdo con el doctor Manuel Perló Cohen, *“vivimos en riesgo permanente. Debido al hundimiento que sufre la Ciudad de México, ya está por debajo del nivel del canal del desagüe, el cual depende de un sistema de bombeo... Si durante 24 horas dejara de funcionar ese sistema, la ciudad se inunda.”* (Perló: 1999)

A esto se suma otro factor: tanto las aguas negras como la de lluvias se desalojan por la misma vía. “Lo ideal sería que, como en muchas ciudades del mundo, estuvieran separados los dos sistemas y se pudiera aprovechar el agua de lluvia”. (ibid)

En esas circunstancias, la ciudad se ve en peligro, especialmente las zonas bajas. De acuerdo con el Programa de Atención a la Temporada de Lluvias 2006, elaborado por el Gobierno del Distrito Federal se han detectado 113 zonas de inundaciones y/o anegamientos recurrentes, la mayoría ubicadas en Iztapalapa, Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Tlalpan, Venustiano Carranza y Azcapotzalco, y de ellas 28 son consideradas críticas.

Un estudio titulado Situación actual y retos para el abastecimiento de agua potable y saneamiento del Valle de México, realizado por la Comisión del Agua del Estado de México en 2005, resalta que: “El problema de manejo y desalojo de las aguas negras y pluviales, para conducir las fuera de la Zona Metropolitana del Valle de México, se debe principalmente a que la infraestructura existente no fue diseñada para operar bajo las condiciones actuales y que no se ha construido nueva infraestructura primaria en los últimos 25 años<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> De acuerdo con el ingeniero Óscar Hernández, Subsecretario de agua y obra pública e infraestructura para el desarrollo del Estado de México, cada año la ciudad de México se hunde de 20 a 40 centímetros.

<sup>4</sup> La Gran Inundación del D.F. <http://www.desastres.org/articulos.asp?id=24082006-1>

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

De acuerdo a lo anterior, en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, se han sufrido las consecuencias de este sobre uso de la infraestructura del drenaje, con las lluvias intensas en los últimos años.

*El 2 de agosto del año en curso, cayeron al menos 50.4 milímetros de agua en 36 minutos, aunque el aguacero duró poco más de dos horas y se alcanzaron hasta 80 milímetros de lluvia; el granizo tiñó de blanco las calles y causó el taponamiento de coladeras por lo que fue necesario trabajar en su desazolve. En esta zona de la ciudad amaneció lloviendo; algunos vecinos afectados no pudieron salir de sus casas rumbo a sus trabajos, debido a que el granizo cubrió las salidas de sus estacionamientos o los autos quedaron estancados. La Colonia Condesa fue de las más afectadas, amanecieron las calles con granizo que alcanzó hasta 20 centímetros de altura. (Revista Chilango, septiembre, 2006 pp. 104)*

Imagen 5.2 La colonia Condesa durante la granizada



Fotografía: Ariel Álvarez

La Dirección General de Protección Civil del Distrito Federal reportó inundaciones de 30 a 50 centímetros en varias calles y de 80 a 130 centímetros en pasos a desnivel. Las colonias más afectadas fueron Roma, Escandón, Condesa, Del Valle, Narvarte, Juárez, Tacubaya, San Miguel Chapultepec en las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez.

Bomberos, integrantes de la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal (SSPDF), Sistema de Aguas de la ciudad de México, Dirección de Servicios Urbanos y Protección Civil recorrieron la zona para ayudar a los afectados, desazolver alcantarillas, rescatar automovilistas y vigilar las calles. (El universal, 3 agosto 2006, sección ciudad)

### 5.2.5 Problemas de vialidad en las colonias

La movilidad se refiere tanto a la demanda de viajes que requiere una población creciente y con empleos, viviendas y accesos a educación, cultura y comercio, cada vez mas distanciados entre sí, y por otro lado, a la oferta de infraestructura vial de avenidas y calles, con sus intersecciones, así como a los diversos servicios que se utilizan para realizar los viajes, desde el auto particular, el transporte público de mediana y gran capacidad, como los autobuses y el metro, y una creciente dotación de transporte concesionado como los taxis y los microbuses. Los llamados modos de transporte. (FIMEVIC<sup>5</sup>; 2006)

Los problemas en la movilidad que son generadores de molestias cotidianas y masivas, son un síntoma de un malestar mas profundo: el modo desordenado en que ha crecido nuestra ciudad. Con el proceso de despoblamiento de las delegaciones centrales a pesar de ser las de mayor infraestructura urbana, se dio un crecimiento expansivo hacia las delegaciones del poniente, oriente y sur; y en mayor medida hacia los municipios del Estado de México, particularmente los ubicados al oriente.

Este proceso de concentración de la población en las áreas externas de la Ciudad, ha provocado cambios importantes en los patrones de viaje, mientras que en 1983 los viajes con origen- destino en las delegaciones del Distrito Federal representaban casi el 62 por ciento, en 1994 su participación se redujo a menos del 57 por ciento y siguiendo con este patrón, los viajes interdelegacionales eran más importantes (32%) que los viajes al interior de cada delegación (24%). Por su parte, los viajes metropolitanos (los que cruzan el límite del Distrito Federal y el Estado de México), pasaron del 17 a casi el 22 por ciento; esto significa poco más de 4.2 millones de viajes por día. Es decir, tienden a predominar más los viajes largos que los viajes cortos. (Ibid)

En lo que se refiere a los viajes atraídos, destacan las delegaciones Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, las cuales

<sup>5</sup> Fideicomiso para el mejoramiento de las vías de comunicación del Distrito Federal. FIMEVIC

tienen una proporción importante de viajes en transporte privado. Por otra parte, la generación de viajes en las delegaciones y municipios alejados del centro de la Ciudad, principalmente en la zona oriente y norte, corresponde a viajes en transporte público.

Cruzan a las colonias, algunas de las vialidades principales de la Ciudad, básicamente en su perímetro y en la parte central de éstas (Avenida Insurgentes que lo cruza de sur a norte), permitiendo una excelente cobertura a lo largo y ancho de la Ciudad, contando para ello con nueve estaciones de sistema de transporte colectivo Metro, seis del MetroBus, dos rutas del sistema de Auto transporte urbano de pasajeros Ex R 100 (Actualmente RTP) y veinticuatro rutas de microbuses. Lo anterior produce varios efectos negativos en los nodos de transporte de las inmediaciones de las estaciones del sistema de transporte colectivo Metro, básicamente por el congestionamiento provocado en las paradas y/o bases de los microbuses; los paraderos y/o bases de taxis y Microbuses en Parque México, Vicente Suárez y Nuevo León, que ocasionan el tráfico lento en estos sectores. Asimismo, el alto tráfico vehicular de todo tipo sobre la Avenida Insurgentes y las modificaciones hechas para el funcionamiento del Metrobus, que no permite las vueltas a la izquierda. (GDF, 2006)

En las colonias, la creación del metrobus, en el corredor Insurgentes si bien optimiza la vialidad y el tránsito con el uso del carril confinado exclusivo para los autobuses, esto provocó la eliminación de vueltas a la izquierda y que todo el tránsito se introdujera en las colonias para poder dar vuelta sobre Insurgentes, lo cual trajo mas problemas a los vecinos de las primeras calles.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

**EJE 2 SUR - YUCATAN**

Dirección Norte - Sur

Para cruzar Insurgentes se recomienda dar vuelta a la derecha en la calle de Celaya, vuelta nuevamente a la derecha en la calle de Cacahuamilpa y vuelta a la derecha en el Eje 2 Poniente Yucatán.

Otra opción es dar vuelta a la derecha en la calle de Colima, vuelta a la izquierda en la calle de Medellín y nuevamente vuelta a la izquierda en la calle de Yucatán.

Una opción más es tomar la Av. Oaxaca y dar vuelta a la izquierda en el Eje 3 Poniente Salamanca para cruzar Insurgentes.



Figura 5.3 Eliminación de las vueltas a la izquierda, recomendación de vuelta para cruzar Insurgentes: Metrobus.

Otros de los conflictos es la falta de planeación con la ciclopista en la colonia Roma, la cual no se utiliza como tal y los autos no la respetan y la falta de estacionamientos.

Figura 5.4 Ciclopista en la colonia Roma invadida por los automovilistas, Fotografía; Carolina Suárez



Aunque estos ya eran problema desde antes de la aplicación de la política de redensificación.

## 5.2.6 El cambio de uso de suelo

El espacio público tiene la posibilidad de generar aprovechamientos económicos por su uso, mediante el desarrollo regulado y autorizado de un bien común, respondiendo a las demandas e intereses de la comunidad, lo que representa un usufructo adicional que deberá ser necesariamente retribuido en la Ciudad y sus Ciudadanos como propietarios primarios de estas colonias.



Esto se puede lograr mediante el desarrollo de incentivos y castigos a través de la aplicación de políticas de ocupación y aprovechamiento satisfactorio para todos. La ocupación temporal del espacio público con áreas de servicio es un gran atractivo para los usuarios de estos establecimientos quienes buscan además de disfrutar de un rico alimento o un buen aperitivo, gozar de las características espaciales y urbanísticas de la zona, que se ha convertido indiscutiblemente en un punto atrayente para nacionales y extranjeros.

Figura 5.5 Invasión del espacio público, en la salida del metro por el comercio informal.



La ocupación de los espacios públicos dentro de las colonias, puede ser vista desde dos perspectivas, la primera corresponde a la invasión del espacio de aceras y vía, en muchos casos para la venta informal de alimentos, revistas, etc., en pequeños e improvisados puestos (móviles, semifijos y fijos). Éstos se ubican generalmente en las zonas aledañas a las estaciones del sistema de transporte colectivo Metro o de equipamientos de salud, educación, recreación etc.

La segunda corresponde a los desarrollos que han ocupado partes considerables de las aceras con áreas de servicio de bares y restaurantes establecidos, algunos de manera ilegal, como lo reconoce Francisco Ayala, director Territorial de Roma - Condesa "Nosotros sí tenemos que actuar de buena fe porque si nos pusiéramos a corroborar cada uno de los lugares, no acabaríamos nunca. Materialmente no estamos en posición de hacer revisión de toda la documentación que se nos presenta"<sup>6</sup>; las que han sido facilitadas

<sup>6</sup> Se desborda la Condesa, Por Nadia Sanders y Kenya Ramírez / Reforma, Ciudad de México, Lunes 28 Marzo, 2005

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

por las características urbanísticas de la zona, como la amplitud de andenes, vías y camellones con zonas arboladas, consideradas como un gran atractivo para propios y visitantes (locales, nacionales y extranjeros).



Figura 5.6 Invasión del espacio público (banquetas) por el comercio formal.

Ambas han generado una sensación de caos que no está siendo atendida de manera efectiva por la autoridad competente y la cual aumenta día a día.

Los “valet parking” y los “franeleros” se han constituido conforme lo mencionan los vecinos, en una mafia que ha privatizado la vía pública, con el agravante que la seguridad que brindan esta condicionada a sus reglas.

Así mismo, se observa que los cambios en el uso del suelo, la transformación y alteración de las edificaciones ahí presentes generados por la comercialización y especulación del suelo, la concentración de vehículos, la contaminación, la falta de mantenimiento preventivo de los espacios abiertos y la excesiva señalización comercial, han inducido el deterioro de la imagen urbana.



Figura 5.7 Apropiación de los lugares de estacionamiento por parte de los valet parking.

El cambio de uso de suelo, empieza a surgir a raíz de los sismos de 1985, la gente se deshacía de las propiedades llegan burdeles y cantinas, el metro (calidad del transporte, pero atrae el ambulante), se crean oficinas, consultorios, despachos, etc. Dentro del espacio hay cambio de uso del suelo, ya no son las casas de las familias, ya son despachos, constructoras, abogados, oficinas etc. y comercio, cerca de las avenidas se convierten en changaros y dentro (al centro) de la colonia en oficinas.

Ante los cambios de uso de suelo ¿qué hacer? La planeación es una herramienta que la gente tiene para defenderse; los planes delegacionales de hace 10 años favorecía a los vecinos, con la zonificación, por ejemplo 2H, eso permitía controlar el uso de suelo, (el edificio alto y la especulación) se utiliza como una ley, sin embargo desde 1997 los planes parciales y delegacionales han impulsado a la inversión que causa serios problemas de calidad de vida en las colonias; especulación y otras alturas en las edificaciones. Otro de los problemas, son los programas parciales que no funcionan por que no hay quien vigile su desarrollo.

### **5.2.7 La destrucción del patrimonio urbano**

Las colonias Roma, Hipódromo y Condesa, tienen un dinamismo económico relevante, que conlleva grandes riesgos urbano- arquitectónicos, debido a las actividades variadas que en ellas se desarrollan. Sus cualidades, que se expresan a través de una traza urbana sui generis, bellos parques, camellones con bancas y fuentes, abundante vegetación y la permanencia de arquitecturas Art Déco y Art Nouveau, conjugan un ambiente urbano de vida de barrio y para el disfrute al recorrer sus calles

Estas condiciones físicas y ambientales constituyen unos de los valores principales de las colonias, la posibilidad de que sus habitantes y visitantes puedan caminar libremente por aceras sombreadas, senderos de parques

que bordean estanques y jardines, y avenidas como Ámsterdam, Mazatlán, Tamaulipas o Alfonso Reyes.

Por ejemplo, la arquitectura urbana que se integra a la zona actualmente obliga a tener garaje, a nivel de la banqueta, por lo que no hay un elemento de fachada urbana de estacionamiento, acceso y garaje. Las nuevas construcciones no aportan nada nuevo al entorno.

*“De la noche a la mañana tiran casas y construyen lo que se les da la gana y sin integración urbana, o lo mismo con las remodelaciones”*  
(vecino de la colonia Condesa)

Existen incumplimientos a normas de construcción, respecto a:

- Niveles construidos, apegándose a la transferencia de potencialidades, los desarrolladores aumentan los niveles permitidos.
- Área libre de construcción, no cumplen con el porcentaje mínimo que debe quedar sin construir en planta baja o primer piso.
- Colindancias entre inmuebles; las colindancias, son los vecinos, las edificaciones deben de acuerdo al Reglamento de Construcciones una separación a colindancias que depende del tipo de obra a realizar y la altura.
- Estacionamientos, no son los suficientes.
- Saturación de Infraestructura vial, no invierten en dar mantenimiento a las redes de agua y drenaje, solo se conectan.
- Derribo de árboles y pérdida de áreas verdes; pérdida de jardines de viejas casonas por edificios nuevos.
- Afectación a la imagen y patrimonio urbanos; casas catalogadas que sufren la recarga de grandes edificios nuevos vecinos

### **5.3 Envejecimiento de la población**

Como hemos visto la dinámica demográfica de las colonias, apunta a una población mayor de edad, los jóvenes se van a la periferia, (Satélite y Lomas Verdes), migración propia de la edad. Este envejecimiento de la población promueve la reutilización del espacio ya sea por medio del cambio del uso o,

para regresar a sus características iniciales (predominantemente habitacional).

De acuerdo con los vecinos, el causante mayor de todo esto no es la especulación inmobiliaria, sino los vecinos, si ellos hubieran defendido su suelo y heredado a sus hijos la vivienda, posiblemente serían casas unifamiliares no edificios nuevos multifamiliares. Esto es porque en los sesentas ya no era interesante vivir aquí, lo nuevo era vivir en Satélite, en lugares donde hubiera más áreas verdes. Los hijos se fueron y están vendiendo con uso de suelo mixto los que viven aquí son gente mayor.

#### **5.4 El perfil de los nuevos habitantes**

Para conocer el perfil de los nuevos habitantes, se realizaron visitas y entrevistas informales a promotores inmobiliarios (como si fuera un cliente más) y se analizó el estudio de mercado efectuado por *metroscúbicos.com*.

La intención es conocer, qué calculo de mercado realizan para identificar y definir a sus posibles compradores, quién compra y por qué en estas colonias.

Con un mercado inmobiliario que registra altas tasas de crecimiento, en un contexto de estabilidad económica, hoy día los desarrolladores que construyen viviendas que están dentro de los segmentos medio, residencial y residencial plus, tienen la mira a la población de mayores ingresos, capaces de adquirir viviendas con valor de más de un millón de pesos (en los dos últimos casos).

Los desarrolladores tienen el reto de reunir en un entorno una serie de servicios especialmente diseñados para ofrecer a los usuarios comodidad, diversión, plusvalía y acceso a la vanguardia tecnológica.

Tienen un perfil encaminado a ofrecer al cliente tanto infraestructura como servicios, con una clara tendencia hacia un diseño integral especial para las personas que pagan por una alta plusvalía, mayor comodidad y servicios que cubran todas sus necesidades, que incluyen, a partir de la localización

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

residencial, el acceso a núcleos de empleo, servicios privados, escuelas, universidades, infraestructura urbana, transporte colectivo, equipamientos y servicios públicos, así como a otros factores de accesibilidad relacionados con la posición de las colonias en la jerarquía de localizaciones de la ciudad.



Figura 5.8 La oferta de vivienda está orientada a parejas jóvenes sin hijos y con un nivel de ingresos C y C+

El cálculo de mercado que los desarrolladores realizan para definir el perfil y número de posibles compradores, consiste en el análisis por segmentos de la población por su nivel de ingresos y el tipo de vivienda que pueden adquirir.

Un dato importante es que en la compra de una vivienda participan todos los integrantes de una familia, por lo que para el cálculo de los tamaños de mercado es necesario evaluar los ingresos totales por hogar. Así de acuerdo a los ingresos familiares, es posible determinar el tipo de vivienda demandada.

De acuerdo al estudio de mercado de *metros cúbicos*, las familias que pueden comprar una vivienda residencial se ubican en un nivel socio económico C+, con ingresos promedio entre 38 mil y 96 mil pesos. Cuadro 5.2

En estas colonias la oferta de vivienda nueva y de doble uso se ubica en la tipología de vivienda media, residencial y residencial plus.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Cuadro 5.2 Niveles de ingresos y segmentación de la población,  
con relación al valor de la vivienda

Tipo de vivienda		Valor en miles de pesos	Ingresos en salarios mínimos		Ingresos en miles de pesos
RP	Residencial Plus	Más de 2, 300	A/B	Más de 65	Más de 96,172.05
R	Residencial	1,000 – 2, 300	C+	26 - 65	De 38,468.82 a 96,172.05
M	Medio	410 – 1,000	C	8 – 26	De 11,836.56 a 38,468.82
E	Económica	220 – 410	D+	5.5 – 8	De 8,137.635 a 11,836.56
S	Social	82 – 220	D	2.0 – 5.5	De 2,959.14 a 8,137.635
Min.	Mínimo	Menos de 82	E	Menos de 2.0	Menos de 2,959.14

Fuente; Metros Cúbicos, estudio de mercado, <http://www.metroscubicos.com/>

En éste estudio de mercado, *metros cúbicos*, también se define algunas de las características de las familias de estos segmentos de la población, con el fin de ofrecerles un producto que resuelva las necesidades del mercado objetivo. En este sentido las familias C y C+ cuentan generalmente con las siguientes características:

- Son familias jóvenes, en su mayoría sin hijos. Solteros u homosexuales. Hogares unipersonales.
- El jefe de familia cuenta con estudios a nivel licenciatura o más.
- Se desempeña como empresario, gerente o director.
- Poseen más de dos tarjetas de crédito.
- Cuentan con seguro de vida y/o gastos médicos.
- Generalmente asisten a clubes privados.

Los del segmento A/B, además de las características anteriores;

- Suelen tener casas de campo o tiempo compartido.
- Realizan viajes al extranjero al menos dos veces al año, o en el país en destinos de lujo.

Como podemos ver estos nuevos habitantes, cuentan con un buen nivel socio – económico y cultural, por lo que al elegir las colonias Roma, Hipódromo y Condesa para vivir, lo hacen por un lado por el tipo de

---

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

vecindario, que tiene que ver con el plus que ofrece como parques, áreas verdes, espacios para jugar, camellones y gloriets arboladas, limpieza, la tipología y valor patrimonial de los inmuebles, el paisaje urbano, iluminación de las calles, iglesias, restaurantes, librerías, supermercados, seguridad, etc.

Hay una revaloración de estos espacios por todas las ventajas que ofrece, además de las mencionadas, como la centralidad, los servicios, el transporte, entre otras cosas.

Y por otro lado, por el estilo de vida<sup>7</sup> que representan, (auto segregación socio espacial), para niveles socioeconómicos altos. Se refiere a un concepto innovador y exclusivo a quienes gustan de una calidad y nivel de vida exquisito, refinado y cosmopolita, pues las colonias en su espacio conjuntan galerías de arte, muebles, cafés, restaurantes, bares, inmuebles, etc. ambientes que marcan las tendencias actuales de la moda, la arquitectura y el diseño.

En resumen, en este capítulo, hemos analizado los diferentes actores que inciden en un mismo territorio y las problemáticas que se generan. Para esto fue fundamental la participación de los vecinos representantes de las asociaciones de cada colonia. Como ya mencionamos analizamos los videos de los recorridos que se llevaron a cabo con cada uno de ellos para poder analizar los conflictos que identifican y desde su perspectiva (que no es la opinión de la mayoría de los residentes de las colonias) para ellos todos sus problemas son a consecuencia del bando dos y de las gestiones perredistas.

---

<sup>7</sup> El concepto de *estilo de vida* se asocia a las ideas de comportamiento individual y patrones de conducta y consumo, aspectos que se asocian y dependen de los sistemas socioculturales. (enciclopedia.us:2006)



Como vimos, las razones para rechazar la llegada de más habitantes giran en torno a la falta de capacidad de las infraestructuras y servicios públicos para soportar mayor número de usuarios, fundamentalmente el abastecimiento de agua potable, drenaje y la vialidad, ya que con las políticas de redensificación, a la infraestructura pública de la Ciudad de México se le ha impuesto una mayor carga que ha sido resentida por los residentes, principales quejas en las colonias.

Los integrantes de la asociación, señalan a los desarrolladores Inmobiliarios como uno de los principales actores generadores del deterioro urbano de las colonias, pues no respetan las alturas, los acabados de las fachadas, las proporciones de sus elementos, y el alineamiento de las edificaciones que dieron origen a las colonias.

Tampoco permiten a las asociaciones de vecinos realizar una evaluación de las políticas e instrumentos, ya que no existen mecanismos con los cuales puedan involucrarse en los cambios que experimentan las colonias, día a día.

En síntesis, para ellos, el proceso de redensificación no ha sido acompañado de inversión en la ampliación y mejora de las redes de infraestructura y equipamiento en beneficio de los residentes y no residentes, además de no aportar nada a la imagen urbana predominante, ni determinar un límite para cada colonia en cuanto a nuevas edificaciones y vecinos que pueda soportar la infraestructura y equipamientos.

## Conclusiones

---

Partiendo de la pregunta central de la investigación, ¿Por qué estas colonias atraviesan una importante dinámica inmobiliaria y que repercusiones tiene? ¿Cómo las afecta una política urbana de redensificación?

Para poder contestar a estas preguntas, en el primer capítulo analizamos el escenario a partir de la revisión de la historia de las colonias y sus características, tipología habitacional y funciones que cumplen en relación a la ciudad de México. Tienen un gran significado, la riqueza histórica, arquitectónica y cultural que ofrecen son cosas que no podemos encontrar en otras colonias.

En el capítulo dos, retomamos algunos puntos centrales de teorías sobre la cuestión urbana, la organización del espacio urbano, para entender bajo qué lógica se conforman las ciudades y cómo van cambiando a partir de procesos de desarrollo económicos, como se generan los precios del suelo, y la valorización de áreas diferencialmente de acuerdo a la ubicación que guardan en la ciudad.

Como hemos visto desde su conformación, las ciudades han cambiado a lo largo del tiempo, actualmente los procesos de globalización generan varias centralidades, lo que se refleja en el proceso de perifización permanente de la ciudad de México, sin embargo encuentra límites por la distancia al centro, razón por la cual el sector inmobiliario se interesa en las áreas centrales, -como hemos visto en el caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa- por las características de las colonias el promotor encuentra un lugar con cuantiosas oportunidades.

Estos procesos son acompañados por el cambio en las políticas habitacionales y la intervención del Estado, en cuanto a la promoción, producción y consumo de vivienda, lo que implica una actitud facilitadora hacia el sector privado para la producción de vivienda, que sumado a las políticas urbanas como el Bando dos, hacen más deseables éstas áreas céntricas y generan la gran oferta.

### Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional. El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Este nuevo interés por la ciudad central, es también impulsado por la economía de las ciudades, se ha descentralizado en particular la actividad comercial, creando nuevas centralidades monofuncionales y segregadas. Gran parte de las ciudades del mundo enfrentan en la actualidad una transformación en su estructura urbana que permite ser identificada como la gestación de un nuevo modelo de ciudad, al pasar de un esquema monocéntrico a otro policéntrico; dentro del cual los centros urbanos, reciben gran importancia.

En cuanto a esta revaloración del área central en la Ciudad de México, particularmente en las colonias, podemos decir que, no sólo está actuando cierta especulación inmobiliaria, sino también un “retorno cultural” de algunos sectores sociales que habiendo abandonado (en la generación de sus padres o abuelos) no sólo físicamente sino también en la memoria la ciudad histórica, vuelven a valorarla a través de sus hijos o nietos como espacio de convivencia social y de urbanidad (aquí podemos encontrar a los propietarios no capitalistas). En el caso en que las propiedades son heredadas, conservadas y reutilizadas por su uso original (habitacional) y no son vendidas, demolidas y transformadas en comercios.

En cuanto a los propietarios (capitalistas) de los inmuebles, es importante mencionar que prefieren vender que rehabilitar, pues lejos de ver esto como una inversión, es visto como un gasto, que no es costeable. Así, la rehabilitación enfrenta la negativa de los propietarios a participar en su obligación de restaurar las viviendas ya sea por lo costoso de la obra o porque prefieren invertir su dinero en actividades más rentables, los residentes y la unión de vecinos ven como un gran problema el que los propietarios vendan y no les importe el patrimonio, lo que no entienden es que no es culpa del Bando dos, ni de los desarrolladores (como ellos piensan), los culpables son sus propios vecinos que venden sus propiedades. Por su parte, las autoridades delegacionales no tienen la disposición, ni los mecanismos para presionar a los propietarios para rehabilitar además, de existir un interés mínimo de la Banca por financiar ese tipo de proyectos.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Las diversas construcciones poseedoras de un alto valor artístico forman parte importante de la memoria colectiva de los residentes de la zona, así como de vecinos y visitantes. La arquitectura, la traza urbana y la historia de las colonias, forman en conjunto un valioso patrimonio, que son parte constitutiva de la fisonomía de la capital.

### **Conflicto con el patrimonio urbano**

Las características formales de la edificación en la zona, la relación de espacios y su estructura urbana, tal y como se conserva actualmente, son testimonio del enorme valor para la historia social, política y artística de las colonias y de la ciudad. Por lo que es indispensable considerar en los programas de desarrollo y en la aplicación de políticas como el Bando dos, la protección, conservación y restauración de las expresiones urbanas y arquitectónicas relevantes que integran estas zonas.

Es necesario reforzar y aplicar un marco normativo que incida en el respeto a las cualidades espaciales, históricas, urbanas, sociales y ecológicas que durante décadas ha caracterizado a las colonias. Para lo cual es necesaria la participación y el compromiso de los habitantes de las colonias, mediante algún procedimiento de intervención en la observación del cumplimiento de la normatividad.

El impacto que este tipo de políticas tiene sobre el patrimonio en ocasiones no es el deseado, ya que como vimos, en algunos casos se destruyen viejas casonas o se dañan las estructuras con los edificios vecinos que rompen con el conjunto arquitectónico predominante en las colonias.

### **La oferta de vivienda, que está pasando ahí?**

En las colonias esta ocurriendo un proceso de revalorización de éstas áreas, acompañado de gran inversión y una dinámica inmobiliaria intensa.

Como vimos en el análisis del capítulo cuatro, en cuanto a la oferta de vivienda, los desarrolladores tienen el reto de reunir en un entorno una serie de servicios

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

especialmente diseñados para ofrecer comodidad, diversión, plusvalía y acceso a la vanguardia tecnológica.

Estas características les dan, además, a los predios allí disponibles una mayor plusvalía, que los desarrolladores inmobiliarios han aprovechado para encarecer sus viviendas.

Tienen un perfil encaminado a ofrecer tanto infraestructura como servicios y acabados, con una clara tendencia hacia un diseño integral especial para las personas que pagan por una alta plusvalía, mayor comodidad y servicios que cubran todas sus necesidades, que incluyen, a partir de la localización residencial, desarrollos cerrados exclusivos, el acceso a núcleos de empleo, servicios privados, escuelas, universidades, infraestructura urbana, transporte colectivo, equipamientos y servicios públicos, así como a otros factores de accesibilidad relacionados con la posición de las colonias en la jerarquía de localización de la ciudad.

Encontramos diferentes tipologías como los edificios de departamentos, penthouse, vivienda catalogada rehabilitada (Town House), vivienda de interés social (promovida por el Invi con 7 desarrollos) y los loft, en general con dimensiones que van des de los 50 a los 300 metros cuadrados, con un precio de venta entre 600 mil hasta 2 millones de pesos.

Es interesante ver la ubicación de los nuevos desarrollos y los de segundo uso, al interior de cada colonia, para lo cual se diseñó una tipología por frente de calle (ver anexo metodológico), por medio de un sistema de información geográfica (SIG) la cual nos permitió, de acuerdo al uso de suelo definido en cada frente ver cómo se inserta la oferta de vivienda en las colonias, por lo cual podemos decir que sí existe una lógica de mercado y una diferenciación espacial de esta oferta habitacional de acuerdo a la localización, en donde existe por parte de los desarrolladores toda una estrategia de marketing para vender no sólo el inmueble, sino también todo lo que lo rodea, como un plus.

Encontramos oferta nueva que se inserta en las calles más tradicionales y tranquilas, cosa que aprovechan los desarrolladores para venderlo.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Por otro lado encontramos la oferta que se inserta en las calles más dinámicas económicamente, con toda una oferta de servicios, disponibles casi a la puerta, lo cual vende un estilo de vida, moderno y cosmopolita.

En cuanto a los precios, podemos encontrar enormes diferencias entre una colonia y otra ya al interior de la misma, como el caso especial es el de vivienda indígena, en la colonia Roma Norte, en la calle de Guanajuato 125, con un costo (subsidiado) de 307 mil 677.02 pesos, a diferencia del costo promedio de vivienda en esta colonia que alcanza 1 millón 645 mil 175 pesos.

El promotor utiliza el comercio que existe en las colonias para sembrar su oferta, vende la localización (renta diferencial) y todo el atractivo de las colonias, llama la atención el marketing de los desarrollos, por que no sólo venden un departamento, sino el plus de la colonia, el arquitecto y el comercio, entre otras cosas.

En cuanto a la oferta de segundo uso, las que no cuentan con estacionamientos se explican por la época de construcción de los inmuebles, cuando las necesidades y los valores de ese momento imponían un modelo diferente.

Hay muchos modos de clasificar la vivienda, por ejemplo en función del tamaño y del ingreso pero realmente no es funcional para un análisis de este tipo por lo que en este trabajo utilizamos la más usada por el sector inmobiliario, por niveles de ingreso y valor de la vivienda. Esta clasificación nos permitió deducir, la demanda efectiva, es decir quién compra estas viviendas, que como vimos esta encaminada a sectores medio alto y alto con ingresos superiores a los 8 salarios mínimos. En estas colonias la oferta de vivienda nueva y de segundo uso se ubica en la tipología de vivienda media, residencial y residencial plus.

Entendiendo la lógica de los promotores éstos son los más beneficiados de la actual política urbana, como vimos en el análisis de la oferta inmobiliaria, sacan el mayor provecho a la zona, no sólo venden vivienda, sino toda una gama de servicios, infraestructura y plusvalía que las colonias poseen.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Las colonias son un área heretogénea hay una gran oferta de vivienda nueva (orientada principalmente a los sectores de mayores recursos), en algunas colonias es casi similar a la oferta de segundo uso, en otras es superior, esto nos habla de lo dinámico del mercado.

La complejidad de la estructura y dinámica del mercado habitacional se define por la situación locacional de las colonias y su nivel socioeconómico.

El conocimiento de la estructura y funcionamiento del mercado inmobiliario de vivienda es, por tanto, necesario para el diseño de políticas que permitan afrontar los desafíos de la demanda habitacional de una manera inteligente, que contribuya a minimizar los costos del bien y maximizar el acceso a él para los diversos grupos sociales. En otras palabras, la comprensión de la fenomenología del mercado inmobiliario ofrece una base sólida para decidir qué tipo de políticas habitacionales son deseables y sobre todo, en dónde, cómo y cuándo intervenir.

### **Conflictos sociales**

En cuanto a la legitimidad de los procesos de redensificación y la resistencia y los conflictos sociales por parte de los residentes de las colonias, de acuerdo a lo que analizamos en el capítulo cinco.

El Bando dos, no ofrece a los residentes una visión clara de cómo y con qué orden se hará la redensificación, los residentes sólo observan problemas en sus colonias y todo lo atribuyen a esta política urbana, que si bien no explica ni establece límites claros, tampoco es la responsable de todos los problemas que aquejan a las colonias, ya que éstos son procesos que ya se venían dando y que sólo se hicieron más evidentes a partir de la implantación de esta política. Por lo tanto la posición de la asociación de vecinos de las colonias es hasta cierto punto exagerada.

Es importante mencionar la participación ciudadana como mecanismo mediante el cual los ciudadanos, conociendo las ventajas, desventajas y costos de las diversas políticas urbanas, buscan espacios para realizar un diagnóstico de

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

sus colonias con la Universidad y las autoridades, para expresar el tipo de ciudad en el que desean vivir y qué quieren de las colonias.

Los vecinos plantean como exagerada la llegada de nuevos habitantes a sus colonias y rechazan las políticas de redensificación, aquí algunos de sus descontentos:

- *“Un mayor número de habitantes significa el deterioro en la calidad de los servicios públicos”*. Es decir, si el mismo caudal de agua potable se reparte entre un mayor número de consumidores, la dotación por persona se reduce; lo mismo pasa con el resto de los servicios públicos, escasez de agua, apagones, saturación de la vialidad y dificultad para estacionarse, son las principales quejas en las colonias.

- Defienden enérgicamente la funcionalidad de la zonificación, oponiéndose a la mezcla de usos y mayores alturas de edificación. *“La mezcla de usos de suelo afecta la tranquilidad de la zona”*. Argumentando que reduce el valor de las colonias, lo que implica una reducción en el patrimonio de los propietarios. (sin embargo los valores del suelo en estas colonias han aumentado)

- Una de las principales molestias expresadas por los vecinos, es el hecho de no haber sido consultados por las autoridades responsables de la elaboración de los planes y programas en donde se establecen los cambios normativos que permiten mayor intensidad en el uso de suelo.

- Si bien la Ley de Desarrollo Urbano establece la obligación de someter el proyecto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano a consulta pública, ésta se lleva acabo pero hasta su etapa final (lo cual es más bien informativo y no para discutirlo). De acuerdo con los integrantes de la asociación de vecinos, este procedimiento es muy opaco y por eso la actitud defensiva de los vecinos ante las autoridades, que se traduce en enfrentamientos hostiles.

- Incumplimiento de la normatividad.
- Permisos ilegales de comercio en vía pública

La intervención de la sociedad civil, representada por las organizaciones vecinales, es una de las herramientas más útiles para conocer las verdaderas



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

condiciones en que se encuentran las colonias, sus problemas y sus necesidades existentes, por lo que el acercamiento que tuvimos con ellos, fue de vital importancia para el desarrollo de esta investigación.

Durante los recorridos de campo con los integrantes de la asociación y las entrevistas, fueron evidentes las motivaciones de los residentes por organizarse y formar asociaciones que velen por el bienestar de las colonias, que responden a diferentes intereses. Por un lado a la pertenencia al grupo, filiaciones partidistas y por otro a la verdadera vocación de servicio para hacer algo por sus colonias.

Este movimiento “ciudadano” muy mediatizado dista mucho de ser generalizado: proviene ante todo de algunos residentes de clase media y media-alta y sus denuncias no son tan numerosas en comparación con el volumen de construcciones nuevas y de residentes en las colonias, es decir que la representatividad que tienen es casi nula.

Sin embargo, muchas de las denunciadas por parte de los residentes, ante las autoridades o en la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT), expresan finalmente un mismo sentimiento de pérdida de calidad de vida provocada por las transformaciones urbanas ocurridas en las colonias, estas quejas expresan una preocupación por el deterioro de las condiciones de vida que no podemos dejar de escuchar y que nos lleva a una reflexión interesante: si bien es cierto que la ciudad densa es en sí un principio bueno y difícil de criticar, en la práctica, no basta solamente con incrementar la cantidad de construcciones y de seres humanos en un espacio para que estas ventajas teóricas se traduzcan en una realidad concreta. Si queremos lograr una redensificación exitosa, el proceso de redensificación debe ir acompañado de medidas de revitalización más integrales que permitan mitigar ciertos impactos negativos y preservar el medio ambiente intra-urbano.

### **La planeación y las colonias**

Hay un interés evidente de la planeación por evitar que la ciudad siga creciendo como lo ha hecho hacia la periferia y los municipios conurbados, en cuanto a la

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

refuncionalización de las áreas centrales y la utilización de la infraestructura existente, con la aplicación del Bando dos.

Sin embargo, existe un vacío en cuanto a la planeación en éstas colonias, los programas de desarrollo urbano en ocasiones parecen letra muerta, sólo la colonia Hipódromo cuenta con un programa parcial que tampoco sirve de mucho, es urgente una actualización de dichos instrumentos para poder establecer límites a la repoblación, densidades, en cuanto a los residentes y el límite funcional de la infraestructura. Es evidente que la zonificación ya no es funcional por lo que es necesario un plan estratégico que oriente las funciones de las colonias, desde los corredores comerciales, las actividades culturales y las de esparcimiento, para que haya una armoniosa mezcla de usos.

Como vimos las colonias y en general la ciudad obtienen con la aplicación del Bando dos, ganadores y perdedores, no todo lo hecho es malo (como lo creen la asociación de vecinos), también las colonias son ganadoras, se revalorizan las colonias, la revitalización con habitantes jóvenes (que en unos años llenarán de niños el parque México y el España, no de perros como ocurre actualmente), captan mas servicios e inversión privada y pública, se reutilizan inmuebles, el rescate del espacio público y el aprovechamiento de infraestructura.

### **Autosegregación espacial?**

Encontramos que las colonias son muy heterogeneas entre sí, y al interior de cada una, albergan diferentes tipos de viviendas y por lo tanto de residentes, lo cual genera una riqueza cultural y cosmopolita, sin embargo esta diferenciación refleja una segmentación y segregación espacial, primero con relación a la ciudad, *“No es lo mismo vivir en Azcapotzalco que en la Roma”*, es decir las colonias se ponen de moda. Por otro lado al interior de las mismas, la nueva oferta de vivienda para los ingresos más altos genera otro tipo de segregación, la social, *“Tampoco es lo mismo vivir en un departamento de interés social en la Romita, que en un Loft en la Condesa”* esto conlleva consecuencias sociales como la segregación y la auto segregación.

### Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional. El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Esta segregación social urbana aparece como producto del mercado de la vivienda y como reflejo de las decisiones que se adoptan en cada momento y en cada lugar tanto en política de vivienda y urbana, como en gasto social territorializado o en infraestructura urbana. La segregación social en el espacio refleja rentas del suelo diferenciales de acuerdo a la centralidad y distancia.

En este caso existe una diferenciación social, en cuanto a la producción del espacio e imagen urbana en las nuevas tipologías de vivienda que encontramos en las colonias.

Los desarrollos cerrados están asociados a diversas causas, siendo la violencia urbana y la inseguridad las más importantes en la actualidad, cuentan con vigilancia las 24 horas del día, dispositivos de seguridad que impiden el libre acceso a ellos por parte de los no residentes y todos los servicios como Internet de banda ancha, espacios de convivencia (como el roof garden) y estacionamientos. Estos nuevos diseños urbanos nacen con la intención de proveer seguridad a sus residentes y prevenir la entrada de personas desconocidas a los mismos.

Estos dispositivos de seguridad actúan como símbolos de status y distinción al venderse como una característica de exclusividad y proporcionar cierta homogeneidad social por parte de algunos grupos sociales al interior de éstos, como vimos son en su mayoría profesionales y trabajadores del sector privado en cargos gerenciales, para estos grupos de clase media y media alta, vivir en un desarrollo privado y exclusivo en una colonia de moda significa lograr mayor status y la posibilidad de estar en contacto con "aquellos a los que se quiere parecer" en la búsqueda de un nuevo estilo de vida más hedonista.

Finalmente, las colonias y los desarrollos exclusivos aparecen también como una moda impulsada por los desarrolladores urbanos, guiados por la lógica del mercado y la obtención de mayores beneficios económicos.

Como consecuencias positivas de los desarrollos privados en las colonias podemos mencionar: regeneran la infraestructura y servicios básicos en la zona, producen un aumento en el valor del suelo y de las viviendas de la zona e

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

impulsan la actividad comercial del área. Crean empleos (jardineros, guardias y servicio doméstico, entre otros) y el impulso a la industria de la construcción, la cual tiene grandes efectos multiplicadores en la economía nacional.

Las puertas, barreras y dispositivos de seguridad refuerzan la segregación social urbana y establecen claramente la división entre "los de adentro" y "los de afuera". Este es el efecto más importante en el tejido social.

Sin embargo, el fenómeno de la segregación no es nuevo; por el contrario, es inherente a la historia de las ciudades. La segregación social urbana puede entenderse como la separación espacial de los diferentes grupos sociales en una ciudad o un área geográfica de acuerdo a diferencias étnicas, religiosas, de ingresos, etc. De esta forma, es posible visualizar en una ciudad los diferentes barrios donde cada grupo social tiene su propio espacio determinado. En el caso de la segregación basada en diferencias de ingresos, las relaciones de poder y subordinación se tornan evidentes. Los grupos de altos ingresos tienen la posibilidad de elegir su localización residencial, mientras los grupos más empobrecidos son segregados en las zonas más desfavorecidas. (Roitman, 2003)

Por otra parte, el Estado también contribuye a fomentar este proceso de segregación mediante la permisividad del desarrollo de este tipo de emprendimientos privados y mediante la legislación vigente, (Bando dos).

### **¿Hacia dónde va esto?**

El riesgo que corren estas zonas al revalorizarse, es que ocurra una gentrificación, con los sectores de la población de menores recursos que todavía luchan por permanecer en estos espacios, por ejemplo los habitantes de la Romita, los departamentos horizontales, la vivienda de interés social, etc. sin embargo esto es poco probable.

El futuro de la zona y de la ciudad en general es muy positivo y prometedor al revalorizarse y dinamizarse las áreas centrales, generando una alta plusvalía generada por todas las ventajas, servicios y riqueza cultural y arquitectónica que poseen, parece probable plantear la hipótesis de que la ciudad central, al absorber

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

parte del dinamismo de crecimiento de la ciudad de México, pudo haber contribuido a limitar de cierta forma la extensión del área urbana hacia los municipios conurbados. En este sentido, habría que preguntarse si la producción actual masiva de conjuntos habitacionales de interés social en las periferias de los municipios conurbados, no se debe más bien atribuir al giro que tomó la política de vivienda, entonces le pasamos la factura al sector privado, en vez de atribuirla a los efectos no deseados de una política urbana implementada por el Gobierno del Distrito Federal en el año 2001.

### **Algunas recomendaciones**

1. Llevar a cabo las acciones necesarias para garantizar la observancia efectiva de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y los Programas de Desarrollo Urbano aplicables, parciales y el Bando dos.
2. Incorporar instrumentos adecuados y eficaces a la normatividad en materia de construcciones y a los procedimientos de verificación administrativa, a fin de que las Delegaciones puedan tener elementos más sólidos para aplicar la ley.
3. Realizar las obras y actividades necesarias a fin de garantizar el correcto funcionamiento de la red de agua potable en las colonias.
4. En el caso del mantenimiento de la red de drenaje, debe llevarse a cabo de manera simultánea con la instalación en los nuevos desarrollos habitacionales, de sistemas de recuperación y almacenamiento de aguas pluviales, para disminuir el agua residual descargada al drenaje, y que se puede rehusar agua residual tratada para usos específicos.
5. Modificar el uso de suelo en las colonias, transformándolo en los corredores turísticos y comerciales, ubicados en las vías principales, promoviendo en los predios con uso de suelo habitacional, baldíos y con uso mixto, la instalación de comercios y servicios como hoteles, boutiques, hostales, cafeterías, agencias de viaje, casas de cambio y estacionamientos. Esta propuesta incluye

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

también ofrecer la vía pública en esas áreas para el establecimiento “legal” de puestos de comercio ambulantes, fijos y semifijos.

6. Desincentivar el uso del automóvil, construyendo estacionamientos para los residentes y visitantes.

### **Nuevas líneas de investigación**

El estudio del mercado inmobiliario habitacional resultó más complejo de lo que se hubiera pensado en un principio, en todas sus vertientes, desde el diseño de la estrategia de investigación, la recolección de datos y su procesamiento, hasta la interpretación y sustentación de los resultados, por lo que a continuación mencionamos algunos puntos que podrían retomarse más adelante.

- Actualizar el uso de suelo del sistema catastral que se utilizó para esta investigación, para realizar el análisis por frente de calle, con los usos actuales.
- Por la experiencia de este trabajo se recomienda hacer levantamientos exhaustivos o censos de la oferta habitacional.
- Podría considerarse también el estudio de la vivienda en renta y los usos comerciales.
- Realizar entrevistas a los que compran en estas colonias, para saber cuáles son las motivaciones y preferencias por estas zonas.
- Analizar el impacto en el patrimonio urbano, el antes y después del Bando dos.

En cuanto a esta estrategia, como aporte del trabajo que sirva de base para el estudio del mercado inmobiliario a profundidad, necesario por lo complejo del tema y por las muy diversas formas de abordarlo,

Podemos mencionar en cuanto a la parte teórica, a dos autores que guiaron esta investigación, por una parte Topalov, con el estudio de los desarrolladores inmobiliarios, el cálculo hacia atrás y los conceptos que retomamos en el capítulo II, para entender la lógica del promotor y realizar el análisis en el capítulo IV, así como para poder construir una metodología de análisis.

El segundo autor es Kunz, este investigador analiza el mercado inmobiliario en la ciudad de México y área metropolitana, su investigación es más que teórica de tipo cuantitativo y cualitativo, por lo que también influyo en nuestra metodología, aunque Kunz analiza el mercado con otras variables, fue interesante revisar su técnica de investigación.

Respecto a la metodología la investigación se construyó con el apoyo de un sistema cartográfico para cada colonia.

Los sistemas de información geográfica son un conjunto de conocimientos y procedimientos, asistidos por computadora, utilizados para obtener, almacenar, manipular, analizar y representar la información referenciada geográficamente. La base tecnológica permite el manejo más ágil, eficiente y rápido de grandes volúmenes de datos, así como la aplicación de métodos cuantitativos de análisis espacial.

La base cartográfica se elaboró a partir de la cartografía catastral<sup>1</sup> escala 1:1000, en formato digital previamente georeferenciados, por calle, colonias y AGEBs<sup>2</sup> de las cinco colonias, en el Observatorio de la Ciudad de México, OCIM-SIG, de la Universidad Autónoma Metropolitana, con la asesoría del Mtro. José Castro López. Se desarrollo un SIG por predio para cada colonia tomando como base la cartografía catastral de 1994, los cuales se complementaron con las capas de;

- Predios
- Número oficial
- Nombre de calle
- Clave catastral
- Traza urbana

Encima de la cartografía se digitalizaron las ageb's, por que la cartografía de INEGI no corresponde con la catastral por tener una proyección UTM, para poder utilizar la base de datos del OCIM para los datos de población, vivienda, etc.

La información referente al mercado inmobiliario contenida tanto en la base de datos alfanumérica, como en la gráfica, se obtuvo a partir de información procedente de fuentes electrónicas como metros cúbicos.com, micasa.gob, sucasita.com, etc. el análisis de esta base, permitió crear la tipología de la oferta.

---

<sup>1</sup> Sistema de proyección cónica de Lambert con un falso origen.

<sup>2</sup> El INEGI define AGEB como: "el área que constituye la unidad mínima de agregación a emplear en la cartografía censal. Estas divisiones deben ser homogéneas en cuanto a sus características sociales, económicas y geográficas, las cuales son susceptibles de ser procesadas estadísticamente con mayor confiabilidad.". Las AGEBs se dividen en rurales y urbanas. Las urbanas se constituyen por el área integrada por una superficie edificada y/o urbanizada. Sus límites están dados por detalles geográficos o de infraestructura, como avenidas, calles, ríos, canales o usos de suelo no urbanos. Las AGEBs urbanas se construyen con los siguientes parámetros: a) Un conjunto convencional de manzanas cuyo número oscile entre 25 y 50 encontrándose perfectamente delimitada. b) Area con uso de suelo habitacional, industrial, servicios, comercial o recreativo.



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

En cuanto a la manipulación y análisis de la información, los datos se integraron al SIG con la finalidad de permitir la consulta, el análisis y la elaboración de salidas gráficas a partir de la información de las bases de datos. El software utilizado en la aplicación fue MAPINFO.





Los sistemas de información geográfica son un excelente apoyo, la aplicación que aquí presentamos se valió de un SIG para clasificar la oferta de vivienda de las colonias por frente de calle.

Para ello, se realizaron los siguientes ejercicios:

- 1) Creación de la base de datos, imagen 1
- 2) Digitalizamos la localización puntual de la oferta de vivienda. Plano 1

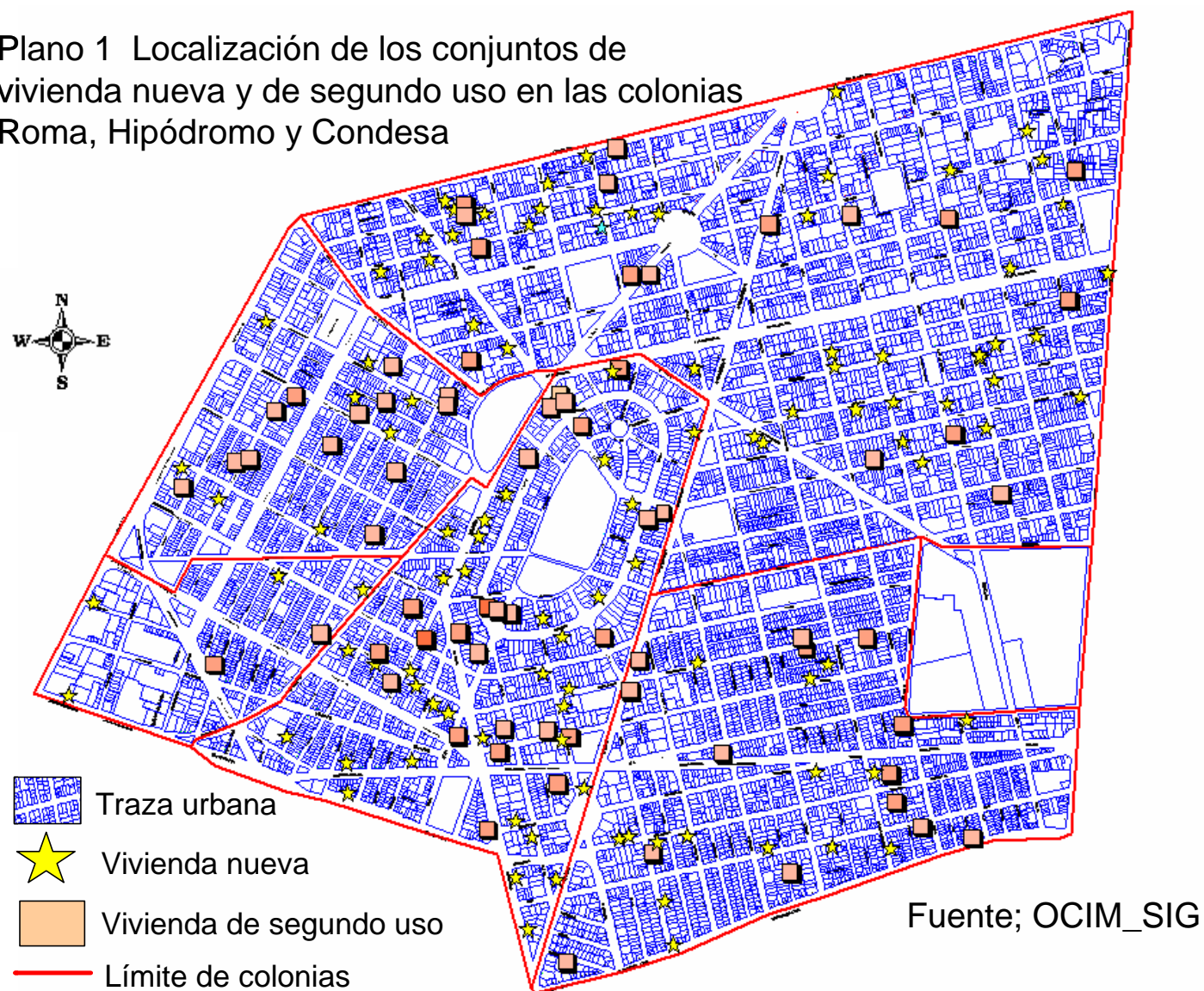
## Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional. El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Imagen 1 Base de datos de la oferta de vivienda nueva y de segundo y uso por colonia

Microsoft Excel - OFERTA DE VIVIENDA R-H-C 06							
1	REFERENCIA	DIRECCION	INFORMES	CARACTERISTICAS	M2 TOTALES	FOTO	FUENTE
2	CONDESA VIVENZA DESDE \$ 2'349,000.00	JUAN DE LA BARRERA # 114 COL. CONDESA	VIVENZA, CH ARQUITECTOS	9 Departamentos de 135 m2 2 Pent House de doble altura y terraza 3 recamaras 2 baños completos 2 estacionamientos techados Estacionamiento para visitas Salon de usos multiples Seguridad las 24 horas Y un increíble Roof Garden Acabados: Cocina integral Patio de servicio Duela en	1,215		Condesa Vivaenza 9 departamentos de 135 m2 Desde: \$2,349,000.00 (+) <a href="http://www.sucasita.com.mx/nueva.html">www.sucasita.com.mx/nueva.html</a>
3	CONDESA JUAN ESCUTIA, DESDE \$ 2,100,000.00	Calle: Juan Escutia Colonia: Condesa no. exterior: 53 no. interior: 101 Estado: Distrito Federal Deleg./Municipio: Cuauhtémoc	Representante: GLORIA DEL RIO Contactos: 3185-2527 gdr_bienesraices@yahoo.com.mx	Venta \$ 2,100,000.00 Pesos Metros cuadrados de construcción: 92 recámaras: 2 baños: 2 espacios para autos: 2 Edad: 1.5 Nivel en el que se encuentra: 1 Línea telefónica: 1 Cisterna: Sí Accesos: Sí Escuelas cercanas: Sí Parques cercanos: Sí Zona arbolada: Sí Cocina integral: Sí Número de elevadores: 1 Sólo familias: Sí	92		<a href="http://www.metroscubicos.com/">http://www.metroscubicos.com/</a>
4	CONDESA PACHUCA, DESDE \$ 1,150,000.00	Calle: Pachuca Colonia: Condesa no. exterior: 149 no. interior: 402 Estado: Distrito Federal Deleg./Municipio: Cuauhtémoc	Representante: Luis Salinas Contactos: 27356690 / 5443 3542 proinsa7@yahoo.com.mx	Pisos de madera, 3 recamaras, principal con vestidor, las otras 2 con closets, un baño completo con tina, sala-comedor amplios, cocina equipada, zotehuela. Metros cuadrados de construcción: 106 recámaras: 3 baños: 2 espacios para autos: 1 Nivel en el que se encuentra: 3 cuarto de servicio: Integrado, Línea telefónica: 2 Gas Natural, Cisterna, Accesos, Escuelas cercanas, Parques cercanos, Zona arbolada, Cocina integral	106		<a href="http://www.metroscubicos.com/">http://www.metroscubicos.com/</a>
5	CONDESA JUAN ESCUTIA 69, DESDE \$ 1,800,000.00	Calle: Juan Escutia Colonia: Condesa no. exterior: 69 no. interior: Estado: Distrito Federal	Representante: Ruth Mendoza Rojas Contactos: (55) 5659 9305	Venta \$ 180,000.00 Pesos Metros cuadrados de construcción: 125 recámaras: 2 baños: 2 espacios para autos: 1 Nivel en el que se encuentra: 3 Estudio, Cisterna, Accesos, Cocina integral, elevadores Edad: 25	125	ND	<a href="http://www.metroscubicos.com/">http://www.metroscubicos.com/</a>
		Colonia: Condesa no. exterior: 53	Representante: KM Bienes Raíces	Venta \$ 1,000,000.00 Pesos Metros cuadrados de construcción: 75 Edad: 40 recámaras: 2 baños: 1 Edad: 40 cuarto de servicio:			
CONDESA HIPODROMO ROMA NORTE ROMA SUR							
Suma=33613600							

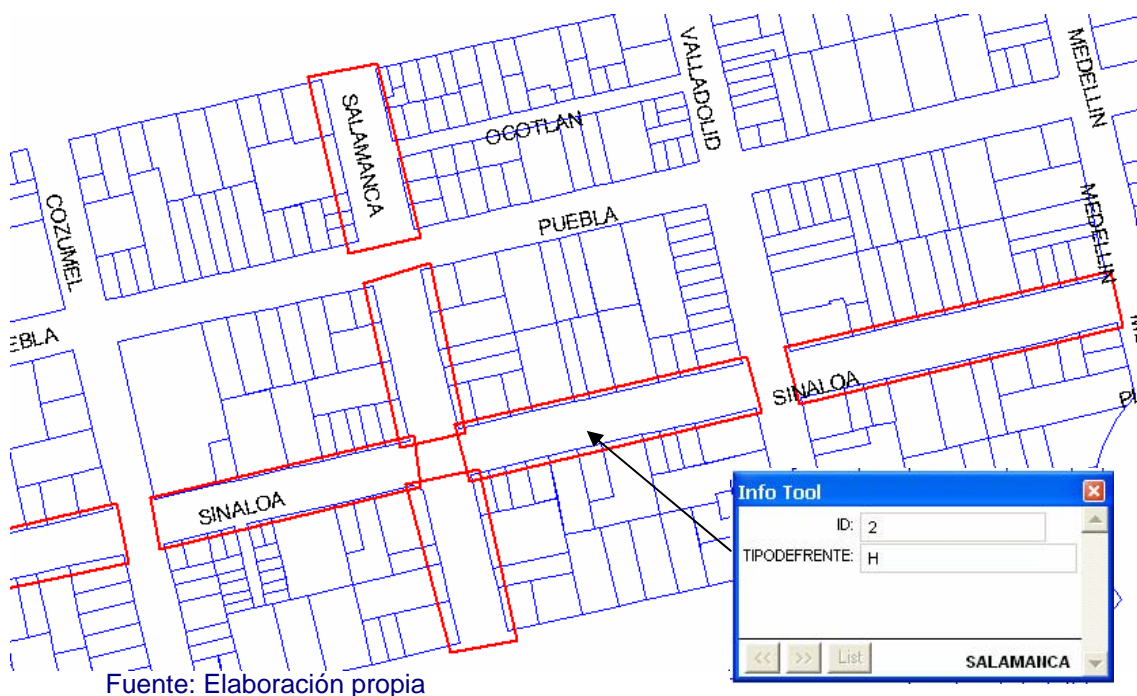
Fuente: Elaboración propia

Plano 1 Localización de los conjuntos de vivienda nueva y de segundo uso en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa



3) Para poder analizar, donde se inserta la vivienda nueva, se definió una estrategia por “frente de calle”, es decir, en cada una de las colonias, se dibujó un polígono (rojo) por cada segmento de calle (azul) que atravesara los predios correspondientes, después se calculó con base en la superficie de cada predio y el uso de suelo, cuál es el predominante en cada frente, para clasificarlos. Con la técnica de inclusión identificamos la proporción de los usos para cada uno de los frentes. Imagen 2

Imagen 2 Clasificación de los frentes de calle por uso de suelo



Fuente: Elaboración propia

- 4) Se dibujaron 12 mil 402 polígonos.
- 5) Una vez hecha la clasificación, se calculó con base en la superficie de los predios colindantes al frente de calle, el uso de suelo predominante en cada frente, para así realizar la categorización.



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

6) Reconstruimos la base de datos de catastro con las variables, superficie de predio y uso de predio predominante.

7) Después de la categorización de los 983 frentes de calle, se realizó la clasificación de los usos de suelo, agrupados de acuerdo al siguiente cuadro.

Cuadro 1

CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO									
W		SERVICIOS		HABITACIONAL		EQUIPAMIENTO		COMERCIO	
Clave	Nombre	Clave	Nombre	Clave	Nombre	Clave	Nombre	Clave	Nombre
W	Baldío	L	Hoteles	H	Habitación	J	Jardines y recreación	I	Industria
		O	Oficina de Gobierno	F	Habitación con comercio y servicios en P.B.	U	Infraestructura	X	Agropecuaria
		N	Oficinas Particulares			B	Baños	C	Comercio
		Ñ	Oficinas Particulares con comercio en planta baja			D	Deportes	R	Restaurantes
		A	Abasto			E	Educación		
		G	Gasolineras			K	Comunicaciones		
		M	Mercado			P	Policía y Seguridad		
		Z	Taller de servicios			Q	Cultura		
		V	Velatorios			S	Salud		
						T	Transporte		
						Y	Iglesias		

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a los usos de suelo y para poder agruparlos, se elaboraron cinco categorías Baldío (W), Servicios (S), Habitacional (H), Equipamiento (EQ) y Comercio (C).

8) Después se realizó la clasificación de los frentes de calle con base en los valores mínimo y máximo que se establecieron imagen 2

9) Se unieron todos los frentes de calle por colonia y por clasificación y se montó la capa de la oferta de vivienda nueva y de segundo uso para realizar el análisis de la inserción de la oferta. Plano H3

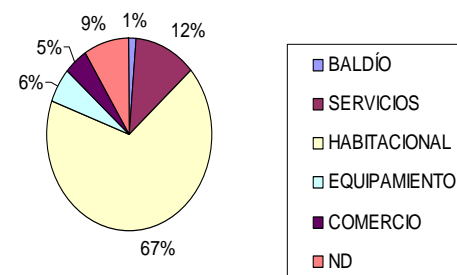
Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

10) Finalmente se realizó la descripción de los resultados, de la inserción de vivienda nueva y de segundo uso para cada clasificación de los frentes por uso de suelo y por colonia. (ver todos los temáticos en anexo del capítulo cuatro)

Imagen 2 Valores, clasificación y proporción de los frentes de calle

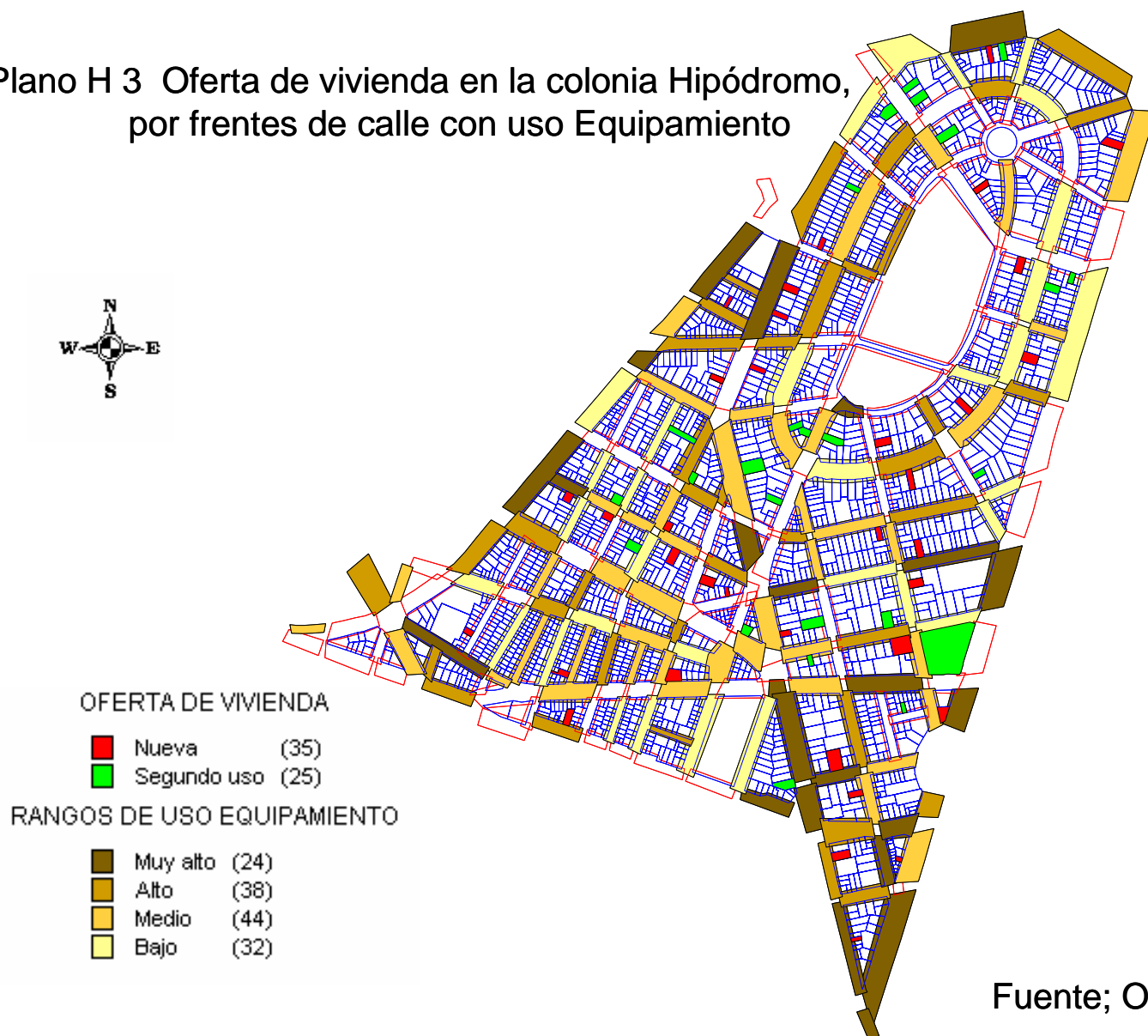
ID	SIGLA	PREDIOS	# FRENTES	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO				
ABASTO	A	25	32	1.57	37.61				
BALDIO	W	149	183	0.26	62.00	FRENTE	# FRENTES	PORCENTAJE	
BAÑOS	B	6	10	1.32	55.19	BALDIO	183	1.48	
COMERCIO	C	313	430	0.25	94.04	SERVICIOS	1557	12.55	
COMUNICACIONES	K	6	7	6.61	23.94	HABITACIONAL	8150	65.72	
CULTURA	Q	26	38	0.90	95.18	EQUIPAMIENTO	750	6.05	
DEPORTES	D	25	33	2.52	100.00	COMERCIO	673	5.43	
EDUCACIÓN	E	181	214	0.72	96.86	ND (ND,vacías)	1089	8.78	
GASOLINERA	G	14	32	1.58	100.00	<b>Total general</b>	<b>12402</b>	<b>100.00</b>	
HAB. CON COMERCIO Y SEI	F	1839	2510	0.11	100.00				
HABITACIÓN	H	5151	5640	0.09	94.67				
HOTELES	L	46	61	0.44	100.00				
IGLESIAS	Y	25	31	1.89	100.00				
INDUSTRIA	I	67	82	0.93	56.83				
INFRAESTRUCTURA	U	5	9	1.69	100.00				
JARDINES Y RECREACIÓN	J	14	33	1.07	100.00				
MERCADO	M	1	3	22.94	49.53				
ND	ND	116	822	0.09	100.00				
OFICINA DE GOBIERNO	O	168	214	40.72	100.00				
OFICINAS PARTICULARES	N	909	1079	0.28	100.00				
POLICIA	P	1	2	10.11	23.54				
RESTAURANTES	R	123	161	0.23	68.53				
SALUD	S	128	157	0.39	37.58				
TALLER DE SERVICIOS	Z	112	129	1.13	31.22				
TRANSPORTE	T	185	216	1.45	100.00				
VELATORIO	V	4	7	1.58	6.37				
(vacías)	VACIAS	815	267	0.59	23.38				
<b>Total general</b>		<b>10454</b>	<b>12402</b>						

Porcentaje de uso de suelo por clasificación



Fuente: Elaboración propia

Plano H 3 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo,  
por frentes de calle con uso Equipamiento



Fuente; OCIM\_SIG

## Referencias bibliográficas y hemerográficas

---

Las presentes referencias bibliográficas y hemerográficas incluyen los autores y títulos a los que hemos hecho referencia en esta investigación y también varios otros trabajos que ayudaron a clarificar algunos de los principios teóricos expuestos en la hipótesis general de la tesis.

**Acosta Rendón Jorge Javier** (2006). Tesis de Maestría, *“La producción de vivienda de interés social en la ciudad central del Distrito Federal 2001-2005”*. Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco, México.

**Bailly Antoine S.** (1978). *“Las teorías de la organización del espacio urbano”*. En La organización urbana teorías y modelos. Ed, Instituto de estudios de Administración local. Madrid España

**Benlliure Pablo**, Desarrolladora Metropolitana, DeMet, S.A. de C.V. (2005). *“Modificaciones al marco normativo del Distrito Federal en la edificación de vivienda 2000-2005”*, seminario; La redensificación de la Ciudad Central a debate. ¿para qué, para quién, cómo?, Ciudad de México 29 y 30 de septiembre.

**Beteta Vallejo Ignacio** (2004). Vivienda y crédito hipotecario en México, El Economista. México

**Borja, J.** (2003). *La ciudad conquistada*. Alianza, Madrid.

**Bourdieu, Pierre** (2000). *“Efectos de lugar”*, en Bourdieu, Pierre (dir): La miseria del mundo. México, Fondo de Cultura Económica,

**Burgess, E. W.** (1925): *“The Growth of the City”*. En R. E. Park, E. W. Burgess y R. D. Mckenzie, *The city*, University of Chicago. Chicago

**Castells, M.** (1974). *La cuestión urbana*, México, Siglo XXI.

**Castillo Juárez Laura Itzel**, (2005). *“Regreso a la ciudad central”*, 5° Seminario Internacional de Suelo Urbano. seminario; La redensificación de la Ciudad



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

Central a debate. ¿para qué, para quién, cómo?, Ciudad de México 29 y 30 de septiembre.

**Connolly D., Priscilla** (2006). Coulomb y Schteingart (coordinadores), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, H. Cámara de Diputados, Miguel Ángel Porru, México.

----- (1998). Revista A. cuestiones metropolitanas, Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco. México

**Coulomb, René** (1991) Connolly Priscilla y Duhau, Emilio. *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción de México*. Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos (Cenvi)- Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco, México.

----- (1994). Vivienda en renta, dinámica habitacional y periferia urbana. "Alquiler y densificación de las periferias intermedias", México.

**Fernández, Martha** (1990) *Ciudad rota: La ciudad de México después del sismo 1952*, UNAM, Instituto de Investigaciones Estéticas, México.

**FICAPRO** (1994), Documento interno.

**Friedmann, J.** (1986) "The World City Hypothesis", *Development and Change*, 17: 69-83.

**García, S.** (2004). Los centros históricos ¿Una estrategia de sustentabilidad? en Ettinger, C. y Iracheta, A. (comp.). *Hacia la Sustentabilidad en Barrios y Centros Históricos*, Textos del IV Seminario-Taller Internacional de la red mexicana de ciudades hacia la sustentabilidad. El Colegio de México, México.

**Garza, G.** (2003). *La urbanización de México en el Siglo XX*. El Colegio de México, México.

**González Gamio Margarita**, (2005). "La redensificación y las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC'S)", 2005, seminario; La redensificación de la Ciudad Central a debate. ¿para qué, para quién, cómo?, Ciudad de México 29 y 30 de septiembre.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

- Harvey David** (1988) *“Valor de uso, valor de cambio y teoría de la utilización del suelo urbano”*, Bassols, et. al. (coords.) Antología de sociología urbana. UNAM, México.
- Herrasti/ Villavicencio** coord. (1998) *La política Habitacional en México y América Latina*, Universidad Autónoma Metropolitana. México.
- Hoyt, H.** (1939), “The structure and growth of residential neighbourhoods in american cities”. Federal Housing Administration, Washington, D.C.
- Instituto de Vivienda del Distrito Federal, INVI** (2004) *Reglas de operación y políticas de administración crediticia*. México.
- Instituto Nacional de Bellas Artes** (2001) *Catálogo de monumentos históricos Inmuebles*, INBA, México.
- Jaramillo, Samuel** (1994); *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Ed. Uniandes, Bogotá.
- Jordan, Ricardo y Simioni, Daniel** (compiladores) (2002), Naciones Unidas, CEPAL, *Serie Medio Ambiente y Desarrollo*, No. 48, abril, Chile.
- Knox, P. L. & P. J. Taylor** (eds.) (1995). *World cities in a world system*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Kunz Bolaños Ignacio** (2001), *El mercado inmobiliario habitacional en la ciudad de México*. Plaza y Valdéz. México.
- Marx, Carlos** (1980). *Teorías sobre la Plusvalía*. Tomo I y II. En MARX, C. y F. ENGELS (1980): *Obras Fundamentales*. Volúmenes 12 y 13, Editorial Fondo de Cultura Económica. Primera edición en español, FCE, México.
- Mesías, Rosendo y Suárez, Alejandro** (Coords.) (2002), *Los centros vivos. Alternativas de Hábitat en los Centros Antiguos de América Latina*: La Habana, Lima, México y Montevideo, Cuba-México.
- O'Sullivan, A.** (1996). *Urban Economics*, Richard Irwin Inc., 3a. edición, capítulo 2. Boston.
- Palomares, H.** (2003), *Crecimiento, estructuración y planeación intraurbana en ciudades intermedias del noroeste de México*. Ciudad de México: Colegio de la Frontera Norte. México.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

**Perló Cohen Manuel**, (1999) *El paradigma porfiriano. Historia del desagüe del Valle de México* UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad y Miguel Ángel Porrúa, México.

**Porras Jeannette** (2001). *Condesa Hipódromo*, Ed. Clío, México

**Pradilla, Emilio**. (1993). *Territorios en crisis: México 1970-1992*. Ciudad de México: Red Nacional de Investigación Urbana (RNIU), México.

**Procuraduría ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal**, PAOT Informe anual (2003). Agua, Apéndice temático.

----- (2005) *"Usos de suelo urbano e impactos de la densificación en la Ciudad de México"*, Documento de trabajo, México.

----- (2006) Subprocuraduría de ordenamiento territorial. Usos de suelo urbano e impactos de la densificación en la Ciudad de México,. Documento de trabajo.

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc** (1997). México.

**Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México** (2000), Documento de Trabajo, México.

**Puebla Cadena Claudia F.** (2002) *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras, Cambios en la política de vivienda en México (1972-1994)* Centro de estudios demográficos y desarrollo urbano. El Colegio de México, México.

**Quiroz Carrillo Rosario**, (2003) *Sofoles ¿el retorno de la banca especializada?*, El Economista. México

**Revista Chilango**, (2006) año 3, número 35, septiembre, *Una solución al problema del agua*, Rueda Aldeida, ISSN:1870-0616

**Revista Metros Cúbicos**, (2006). La oferta inmobiliaria más grande de México, Números 74 agosto, 75 septiembre, 76 octubre 77 noviembre y 78 diciembre.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

**Ricardo, David** (1959). *Principios de Economía Política y Tributación*. Editorial Fondo de Cultura Económica, FCE, Primera edición en español, 1959. Primera reimpresión, 1985. México.

**Romero, Héctor** (1988) *Barrios y colonias de la delegación Cuauhtémoc*. México.  
----- (1991) *Delegación Cuauhtémoc de la A a la Z: Patrimonio histórico y cultural*. Departamento del Distrito Federal Delegación Cuauhtémoc, México.

**Sassen Saskia**. *La ciudad Global*. Buenos Aires Eudeba. 1999

**Sociedad de Arquitectos de México**, (1987), *"Renovación Habitacional: Testimonio"*, Instituto de Arquitectura y Urbanismo, México.

**Svampa, Maristella**, (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Biblos, Buenos Aires.

**Tamayo Flores-Alatorre Sergio**, (1994), *"Una revisión de las principales corrientes teóricas sobre el análisis urbano"* en: Anuario de Estudios Urbanos, No 1, División de Ciencias y Artes para el Diseño, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, México.

**Tavares López Edgar** (1995). *Colonia Roma*, Ed. Clío, ciudad de México.

**Topalov, Christian** (1979); *La Urbanización Capitalista*, Edicol, México.

**Unikel, L.** (1976). *El desarrollo urbano en México*. El Colegio de México, México.

### **Textos electrónicos**

**Álvarez Román** (1986). *Sismo en la ciudad de México y el terremoto del 19 de septiembre de 1985*, Instituto de Investigaciones en Matemáticas Aplicadas y Sistemas, UNAM, Información Científica y Tecnológica Enero, Vol.8 Núm 112 <http://www.ssn.unam.mx/SSN/Doc/Sismo85/> consultado el 11 de julio de 2006

**Banamex,**

<http://portal.banamex.com.mx/esp/personal/credito/hipotecario/index.html>,  
consultado el 15 junio de 2006

**Bancomer**, <http://www.bancomer.com.mx/persona/index.html>, consultado el 15 junio de 2006

**Banobras** (1983). "*Escritura de constitución del Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano*", en *Diario Oficial* (México) 5 de Diciembre. [http://www.ifai.org.mx/est\\_inv/2005/252.pdf](http://www.ifai.org.mx/est_inv/2005/252.pdf)

**Borja J. G. Dourthe, V. Peugeot y A. Espuny**, (2000) *La ciudadanía europea*, Ed. Península, septiembre, [http://www.campusoei.org/tres\\_espacios/icoloquio12.htm](http://www.campusoei.org/tres_espacios/icoloquio12.htm) consultado el 05 enero de 2006.

-----, *La ciudad del deseo*, Quaderns, [http://quaderns.coac.net/quaderns\\_new/numeros/235/borja\\_e.htm](http://quaderns.coac.net/quaderns_new/numeros/235/borja_e.htm) consultado el 09 febrero de 2006.

**Cabrera Ruiz, Anilú**, (2005). *Cuidado con la "letra chiquita" en los hipotecarios; Buen momento para comprar hipoteca*, Publicado el día 11 de Noviembre, [http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/ol\\_tu\\_dinero.html?p\\_id\\_seccion=2&p\\_id\\_nota=1583](http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/ol_tu_dinero.html?p_id_seccion=2&p_id_nota=1583), consultado el 11 mayo de 2006.

**Carrión Fernando** (2005). *El centro histórico como proyecto y objeto de deseo*, Revista eure, agosto Vol. XXXI, pp. 89-100, N° 939, Santiago de Chile, <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v31n93/art06.pdf> consultado el 12 de octubre de 2006

**Código Financiero del Distrito Federal** (1994). Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre, y en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre 1994. <http://www.asambleadf.gob.mx/> consultado el 09 de febrero de 2006.

**Colliers**, (2005). Reporte del mercado inmobiliario de la ciudad de México, <http://www.colliersmn.com/prod/cclod.nsf/city/26C8071FF7A66BC185256D9600577EE0?OpenDocument> consultado el 09 de febrero de 2006

**Colonia Roma**, [http://www.mexicocity.com.mx/Col\\_Roma.html](http://www.mexicocity.com.mx/Col_Roma.html) consultado el 16 julio de 2006

---

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores,** (2006)  
[http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/SO/Boletin/200603\\_pdf.pdf](http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/SO/Boletin/200603_pdf.pdf)

Boletín Estadístico de Sociedades Financieras de Objeto Limitado,  
Publicado en marzo, consultado el 08 agosto de 2006.

**Cruz Miriam,** La vitrina de la vida indígena en la colonia Roma, martes 5 de  
noviembre de 2002, <http://www.cimacnoticias.com/site/> ,consultado el 21 de  
septiembre de 2006

**De Mattos Carlos,** Transformación de las ciudades Latinoamericanas; ¿Impactos  
de la globalización?, en Revista EURE, No 85, Santiago 2002  
[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612002008500001&lng=es&nrm=i&tlng=es](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500001&lng=es&nrm=i&tlng=es) consultado el día 12 de  
octubre de 2006.

**Decoración de interiores,** (2006) Enciclopedia Microsoft Encarta Online  
1997-2006 Microsoft Corporation  
[http://es.encarta.msn.com/encyclopedia\\_761553700\\_3/Decoraci%C3%B3n\\_de\\_interiores.html](http://es.encarta.msn.com/encyclopedia_761553700_3/Decoraci%C3%B3n_de_interiores.html)  
consultado el 16 de julio de 2006

**Definiciones;**[http://www.62582.com/glossary.asphttp://es.encarta.msn.com/encyclopedia\\_761553700\\_3/Decoraci%C3%B3n\\_de\\_interiores.html](http://www.62582.com/glossary.asphttp://es.encarta.msn.com/encyclopedia_761553700_3/Decoraci%C3%B3n_de_interiores.html) consultado el  
16 de julio de 2006.

**Edita Asesores de Publicaciones S.L.,** “Existen más de 50 operando en el  
mercado, su éxito está en la especialización, conoce los tipos de Sofoles;  
Sofoles hipotecarias”  
[http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/ol\\_tu\\_dinero.html?p\\_id\\_seccion=2&p\\_id\\_notas=1390](http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/ol_tu_dinero.html?p_id_seccion=2&p_id_notas=1390) Publicado el día 19 de Enero de 2006, consultado el 11  
mayo de 2006

**El universal,** 4 de agosto de 2006,  
<http://www.eluniversal.com.mx/ciudad/78390.html>,  
-----, <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad/78403.html>. consultado el 25  
de agosto de 2006.

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

**Estilo de vida**, def. [http://enciclopedia.us.es/index.php/Estilo\\_de\\_vida](http://enciclopedia.us.es/index.php/Estilo_de_vida) consultado el 09 febrero de 2006

**Fideicomiso para el mejoramiento de las vías de comunicación del Distrito Federal**, (FIMEVIC), Gobierno del Distrito Federal, Problemas de Movilidad en la Ciudad de México, <http://www.fimevic.df.gob.mx/problemas/problemasdemov.htm> consultado el 15 de septiembre de 2006.

**Franco Ira**, *Esto no es un loft, es un LOFT MEX*, revista chilango [http://www.chilangoweb.com.mx/nivel2.asp?cve=22\\_17](http://www.chilangoweb.com.mx/nivel2.asp?cve=22_17) consultado el 12 de octubre de 2006

**Fratarelli, Nicolás**, *La ciudad a Fin del siglo XX*. La ciudad Nodo, la ciudad Nada La imagen de la ciudad de las elites vernáculas en la era de la globalización. <http://www.revistacontratiempo.com.ar/fratarelli4.htm> consultado el 10 marzo de 2006

**Glosario**, <http://www.credito-inmobiliario.com.mx/> consultado el 10 de marzo del 2006.

**Gobierno del Distrito Federal**, la colonia condesa, <http://www.cuauhtemoc.df.gob.mx/historia/colonias/condesa.html> , consultado el día 20 de agosto de 2006

**Gómez Thelma**, La Gran Inundación del D.F., Publicado; 24/08/2006 <http://www.desastres.org/articulos.asp?id=24082006-1>, consultado el 15 de septiembre de 2006

**Historia de la casa Lamm**, <http://www.casalamm.com.mx/historia.html> consultado el 20 de agosto de 2006

**HSBC**, [http://www.hsbc.com.mx/aptrix/internetpub.nsf/Content/ViviendaPesosTasaFija\\_A](http://www.hsbc.com.mx/aptrix/internetpub.nsf/Content/ViviendaPesosTasaFija_A) consultado el 15 junio de 2006

**In mobiliario**, <http://www.inmobiliario.com.mx/> consultado el día 30 de agosto de 2006

**INFONAVIT**, <http://www.infonavit.gob.mx/> consultado el 11 mayo de 2006

---

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

**Información estadística** <http://www.expoquierocasa.com/index.asp?id=1>  
consultado el 09 de agosto de 2006.

**Inmobiliaria 3mil**, <http://www.inmo3mil.com/> consultado el 20 de julio de 2006.

**Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática**, XII Censo General de Población y Vivienda, 1990 y 2000, II Conteo de Población y Vivienda 2005. <http://www.inegi.gob.mx/inegi/default.asp> consultado el 10 de febrero de 2006.

**Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal**, <http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=1&disp=231> consultado el 9 de agosto de 2006.

**López, Liliana; Rodríguez Isabel**, Evidencias y discursos del miedo en la ciudad: casos mexicanos. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (54). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-54.htm> [ISSN: 1138-9788], consultado el 12 de octubre de 2006.

**Mabe**, <http://www.mabe.com.mx> consultado el día 30 de agosto de 2006

**Martínez Arturo**, Colonia Roma 100 años de historia, el universal, <http://www.eluniversal.com.mx/Online 2.htm> consultado el 15 de julio

Metrobus, cancelación de las vueltas a la izquierda, Gobierno del Distrito Federal, <http://www.metrobus.df.gob.mx/funcionamiento/index6.htm>, consultado el 15 de septiembre de 2006.

**Metros cúbicos**, <http://www.metroscubicos.com/> la oferta inmobiliaria más grande de México. Consultado en agosto 2006.

**Nava, Araceli**, La Roma, uno de los barrios más golpeados por el sismo, 19 de septiembre del 2005, Once Noticias, [http://oncetv-ipn.net/noticias/index.php?modulo=despliegue&dt\\_fecha=2005-09-19&numnota=41](http://oncetv-ipn.net/noticias/index.php?modulo=despliegue&dt_fecha=2005-09-19&numnota=41)

**Ochoa Vega Alejandro**, Obras Web, Edición 378, Junio de 2004, “La Condesa sin maquillaje”,



Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

[http://www.obrasweb.com/art\\_view.asp?seccion=URBANISMO&cont\\_id=2450](http://www.obrasweb.com/art_view.asp?seccion=URBANISMO&cont_id=2450) consultado el 10 agosto de 2005.

**Orizaba 150**, proyecto. <http://www.orizaba150.com/> consultado el 10 de octubre de 2006.

**Paoli Bolio Iván**, D.F., Distorsiones Urbanas. Falta de agua y riesgos de inundación, Boletín Metropolitano, 135, año 2, mayo 25 de 2005, <http://www.fundacion-christlieb.org.mx/coyuntura/boletin135-4.htm> consultado el 14 de septiembre de 2006

**Poniatowska, Elena** (1988), Tomados de *Nada, nadie. Las voces del temblor* de Ediciones Era, México 1988, en Veinte años después de los sismos, Museo de las ciencias, Universum, <http://redescolar.ilce.edu.mx/redescolar/biblioteca/literatura/trabajosydias/teremoto/testimonios2.htm> consultado el 11 de julio de 2006

**Porras Jeannette**, Lo mejor de la condesa, <http://www.coloniacondesa.com.mx/> consultado el 20 de agosto de 2006

----- [www.lomejordelacondesa.com](http://www.lomejordelacondesa.com),  
<http://www.coloniacondesa.com.mx/historia.html#origenes> consultado el 20 de julio de 2006.

**Programa general de desarrollo urbano del Distrito Federal**, PGDUDF <http://www.seduvi.df.gob.mx/programas/pgdu/index.html>, consultado el 15 de septiembre de 2006.

**Red ciudadana por ñuñoa**, <http://www.redciudadanapornuñoa.cl/> , consultada el 15 de enero de 2007

**Roitman, S.** Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(118). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm) [ISSN: 1138-9788] consultado el 10 de Febrero de 2007

**Romero Hector Manuel**. Delegación Cuauhtemoc. De la A a la Z. Patrimonio Historico y Cultural (Fedatario del Haber Historico y Cultural de

---

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

- la Delegación Cuauhtémoc) México. 1991. Edit. Color.  
<http://www.cuauhtemoc.df.gob.mx/historia/colonias/condesa.html>,  
[http://www.cuauhtemoc.df.gob.mx/historia/colonias/colonia\\_roma.html](http://www.cuauhtemoc.df.gob.mx/historia/colonias/colonia_roma.html)  
consultado el 22 de julio de 2006
- Rosas, Ana**, Mejoran simuladores de créditos, Publicado el día 19 de Enero de 2006, [http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/ol\\_tu\\_dinero.html?p\\_id\\_seccion=2&p\\_id\\_nota=1390](http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/ol_tu_dinero.html?p_id_seccion=2&p_id_nota=1390), consultado el 11 mayo de 2006
- Sánchez Gustavo**, Los lofts ganan terreno en el gusto del costarricense vanguardista, Orígenes de los *lofts*, Suplemento Informativo Inmobiliario, 2005, <http://www.nacion.com/metro/2005/diciembre/10/nota3.html>  
consultado el 22 de julio de 2006
- Sanders, Nadia & Ramírez, Kenya**, (2005), Se desborda la Condesa Reforma, [http://www.paot.org.mx/noticias/enlosmedios/notas/Nota07-28mzo\\_2005.php](http://www.paot.org.mx/noticias/enlosmedios/notas/Nota07-28mzo_2005.php) consultado el 20 de agosto de 2006
- Santander**, <https://e-credit.santander.com.mx/ss/hipotecario?Cmp=im1>,  
consultado el 15 junio de 2006
- Sargatal, Alba, Ma.** (2001), Migración y cambio social, Gentrificación e Inmigración en los centros históricos: El caso del barrio del Raval, en: Barcelona, *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, Número extraordinario dedicado al III Coloquio Internacional de Neocrítica, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146.htm> consultado el 17 febrero de 2006.
- Scotiabank**,  
<http://168.165.1.54:9090/seainternet/Hipotecario/Simulador/PrincipalHipo.asp>, consultado el 15 junio de 2006
- Seduvi**, *Fragmento del mensaje del C. Andrés Manuel López Obrador, en el acto de toma de posesión como jefe de gobierno del Distrito Federal, celebrado el 5 de diciembre del 2000, en el recinto legislativo del Distrito Federal, Planeación Urbana para una Ciudad Sustentable, Desarrollo Sustentable,*

Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional.  
El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa

[http://www.seduvi.df.gob.mx/programas/ciu\\_sust.html](http://www.seduvi.df.gob.mx/programas/ciu_sust.html) consultado el 10 octubre de 2006.

**Sociedad Hipotecaria Federal**, <http://www.shf.gob.mx/index.html> , consultado en agosto de 2006.

**Su casita.com**, <http://www.sucasita.com.mx/> consultado el 30 de agosto de 2006.

**Todito.com**, noticias, Paraliza granizada a la capital, publicado el 03 de agosto de 2006, <http://www.todito.com/paginas/noticias/191370.html>, consultado el 20 de septiembre de 2006.

**Velasco Gema**, publicado el viernes 4 de noviembre de 2005: [www.americaeconomica.com](http://www.americaeconomica.com), num. 4, Los expertos auguran una dura y repentina competencia en el sector hipotecario azteca, Las sofoles mexicanas aguantan la embestida de los bancos, en: consultado el 10 de mayo de 2006.

## Historia y características de las colonias

### Anexo estadístico

Cuadro 1.2 Créditos ejercidos para vivienda nueva terminada por el Invi de 2001 a 2005, en el Distrito Federal por delegación.

Año / Delegación	2001	2002	2003	2004	2005*	Total acumulado
Benito Juárez	106	600	255	242	38	1241
<b>Cuauhtémoc</b>	<b>1,055</b>	<b>3,632</b>	<b>1,833</b>	<b>903</b>	<b>1419</b>	<b>8,842</b>
Miguel Hidalgo	584	2,250	753	800	407	10083
Venustiano Carranza	372	1,585	1,189	1,033	469	4648
<b>Total Ciudad central</b>	<b>2,117</b>	<b>8,067</b>	<b>4,030</b>	<b>2,978</b>	<b>2,333</b>	<b>19,525</b>

Fuente: Datos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Invi; \* Los créditos del 2005 son hasta el 30 de septiembre.

Cuadro 1.3 Relación de los inmuebles del, "Programa Emergente para Atención a Inmuebles en Alto Riesgo Estructural", en la colonia Roma. Invi

Calle y número	Acciones
1 GUANAJUATO 17	12
2 ORIZABA 191	22
3 QUERÉTARO 191	19
4 SINALOA 97 -A	8
5 ZACATECAS 144	8
6 ZACATECAS 52-54-56 Y MÉRIDA 136-165-167	32
7 GUANAJUATO 152	47

Fuente: Datos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Invi, 2006

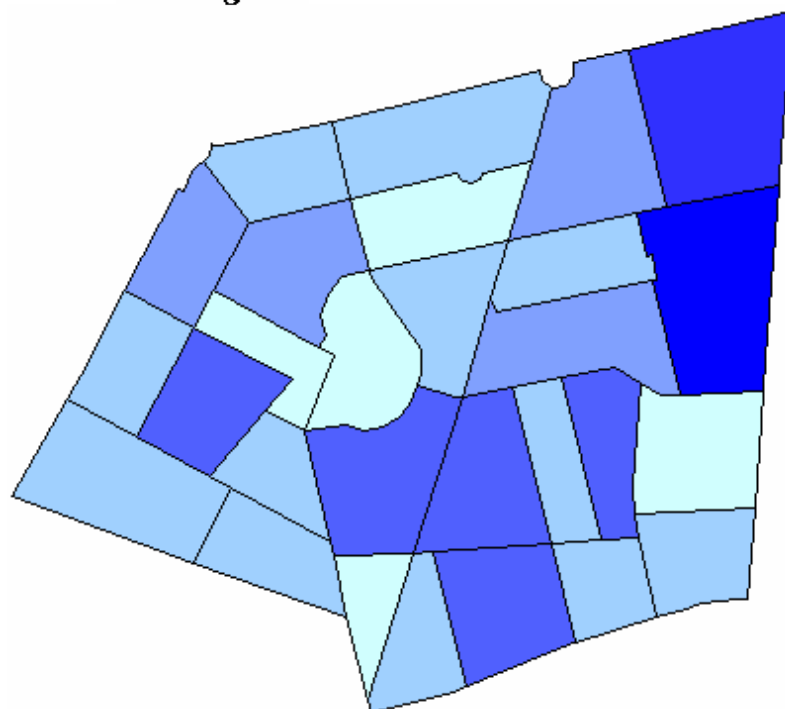
Cuadro 1.4  
Evolución poblacional por unidad territorial, 1990-2000.

Unidad Territorial	1990	2000	1990-2000
Condesa	11854	9745	2109
Conjunto Benito Juárez	743	625	118
Hipódromo - Condesa	4448	3627	821
Hipódromo	15488	12573	2915
<b>Roma Norte</b>	<b>31424</b>	<b>26894</b>	<b>4530</b>
<b>Roma Sur</b>	<b>21370</b>	<b>17507</b>	<b>3863</b>
<b>Total Roma-Hipódromo Condesa</b>	<b>85327</b>	<b>70970</b>	<b>14357</b>
Cuauhtémoc	604303	515132	89171
Distrito Federal	8351045	8591309	-240264

Fuente. Censo de Población y Vivienda, 1990 y 2000. INEGI; Conteo de Población y Vivienda, 1995, INEGI; OCIMSIG, UAM-A, 2005.

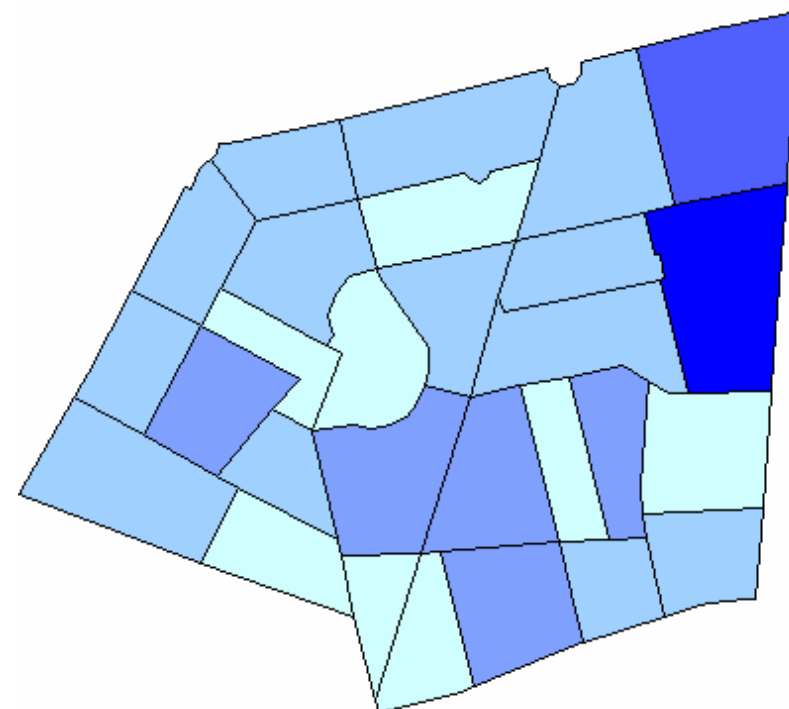
# Temático 1

## Comportamiento poblacional Roma-Hipódromo-Condessa, 1990 - 2000



Comportamiento poblacional, año 1990  
Datos por Área Roma-Hipódromo-Condessa

6,000 a 6,830	(1)
5,000 a 6,000	(1)
4,000 a 5,000	(5)
3,000 a 4,000	(4)
2,000 a 3,000	(12)
740 a 2,000	(5)



Comportamiento poblacional, 2000  
Datos por Área Roma-Hipódromo-Condessa

6,000 a 6,200	(1)
4,000 a 5,000	(1)
3,000 a 4,000	(5)
2,000 a 3,000	(13)
620 a 2,000	(8)

Fuente. Elaboración propia con base en OCIMSIG-UAM-A, 2005

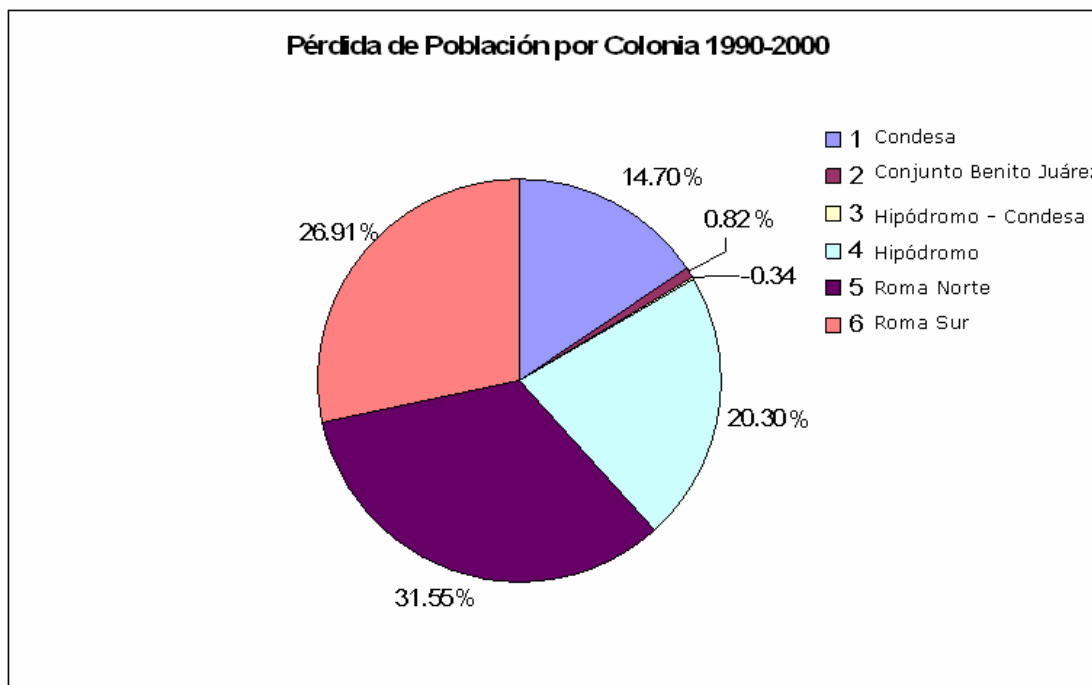
## Historia y características de las colonias

Cuadro 1.5  
Pérdida poblacional por colonia, 1990-2000.

Unidad Territorial	% respecto Cuauhtémoc	% respecto DF	% respecto Cuauhtémoc	% respecto DF	Pérdida por colonia respecto al polígono (%)
Año	1990		2000		
Condesa	1.96	0.14	1.89	0.14	14.7
Conjunto Benito Juárez	0.12	0.01	0.12	0.01	0.82
Hipódromo - Condesa	0.74	0.05	0.70	0.05	0.34
Hipódromo	2.56	0.19	2.44	0.19	20.3
Roma Norte	5.20	0.38	5.22	0.38	31.5
Roma Sur	3.54	0.26	3.40	0.26	26.9
Total Roma-Hipódromo Condesa	14.12	1.02	13.78	1.02	100.00

Fuente. Cuadro 1.4

Grafica 1.1



Fuente cuadro 1.5

## Historia y características de las colonias

Cuadro 1.6  
Evolución habitacional por Unidad Territorial, 1990-2000.

Unidad Territorial	1990	2000	1990-2000	
			Absolutos	Relativos
Condesa	3488	3335	153	-4.39
Conjunto Benito Juárez	278	252	26	-9.35
Hipódromo – Condesa	1304	1214	90	-6.83
Hipódromo	4856	4501	355	-7.31
Roma Norte	9205	8543	662	-7.19
Roma Sur	6424	5754	670	-10.41
<b>Total Roma-Hipódromo Condesa</b>	<b>25555</b>	<b>23600</b>	<b>1955</b>	<b>-7.65</b>
Cuauhtémoc	161948	147181	14767	-2.32
Distrito Federal	1793720	2103752	-310032	17.28

Fuente. Censo de Población y Vivienda, 1990 y 2000. INEGI; Censo de Población y Vivienda, 1995, INEGI; OCIMSIG, UAM-A, 2005.

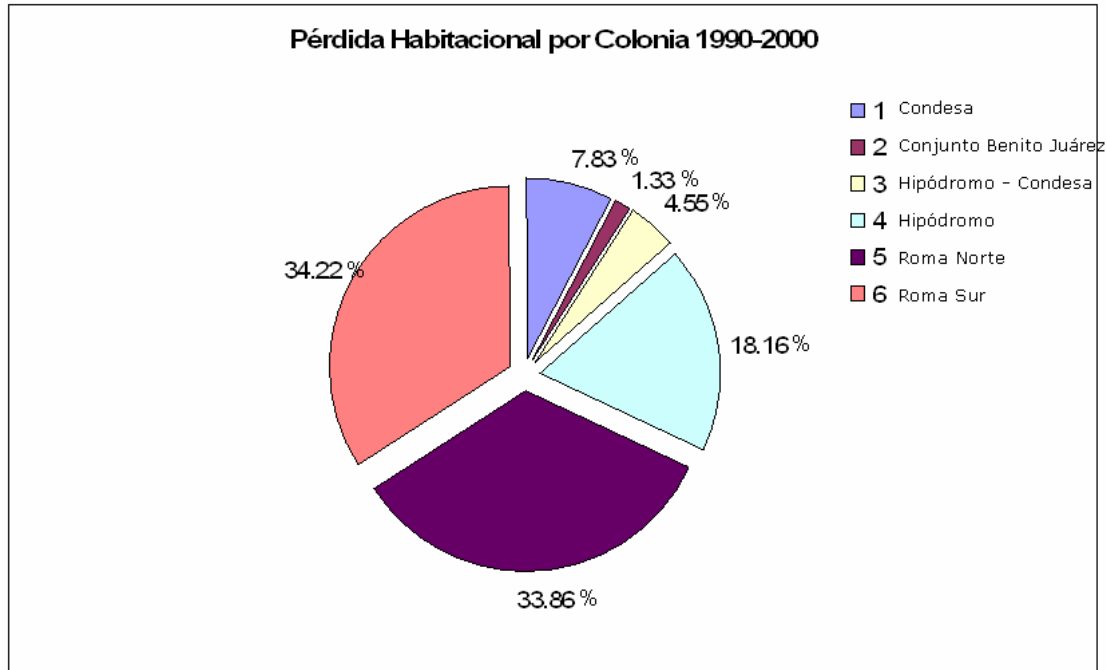
Cuadro 1.7  
Peso porcentual de la pérdida de vivienda por colonias respecto a Cuauhtémoc y DF , 1990-2000.

Unidad Territorial	% respecto Cuauhtémoc		% respecto DF		Pérdida de vivienda por colonia respecto al polígono (%)
	1990	2000	1990	2000	
Condesa	2.15	0.19	2.27	0.16	7.83
Conjunto Benito Juárez	0.17	0.02	0.17	0.01	1.33
Hipódromo - Condesa	0.80	0.07	0.83	0.06	4.55
Hipódromo	3.00	0.27	3.06	0.21	18.16
Roma Norte	5.68	0.51	5.80	0.41	33.86
Roma Sur	3.97	0.36	3.91	0.27	34.22
<b>Total Roma-Hipódromo Condesa</b>	<b>15.78</b>	<b>1.42</b>	<b>16.03</b>	<b>1.12</b>	100.00

Fuente. Cuadro 1.6

## Historia y características de las colonias

Grafica 1.2



Fuente cuadro 1.7

Cuadro 1.8  
Densidad habitacional por Unidad Territorial, 1990-2000.

Unidad Territorial	1990	2000
Condesa	3.40	2.92
Conjunto Benito Juárez	2.67	2.48
Hipódromo - Condesa	3.41	2.99
Hipódromo	3.19	2.79
Roma Norte	3.41	3.15
Roma Sur	3.33	3.04
Total Roma-Hipódromo Condesa	3.34	3.01
Cuauhtémoc	3.73	3.50
Distrito Federal	4.66	4.08

Fuente. Cuadro 1.4 y 1.7



## Historia y características de las colonias

Cuadro 1.9

Vivienda en renta Polígono Roma-Hipódromo-Condesa, año 2000.

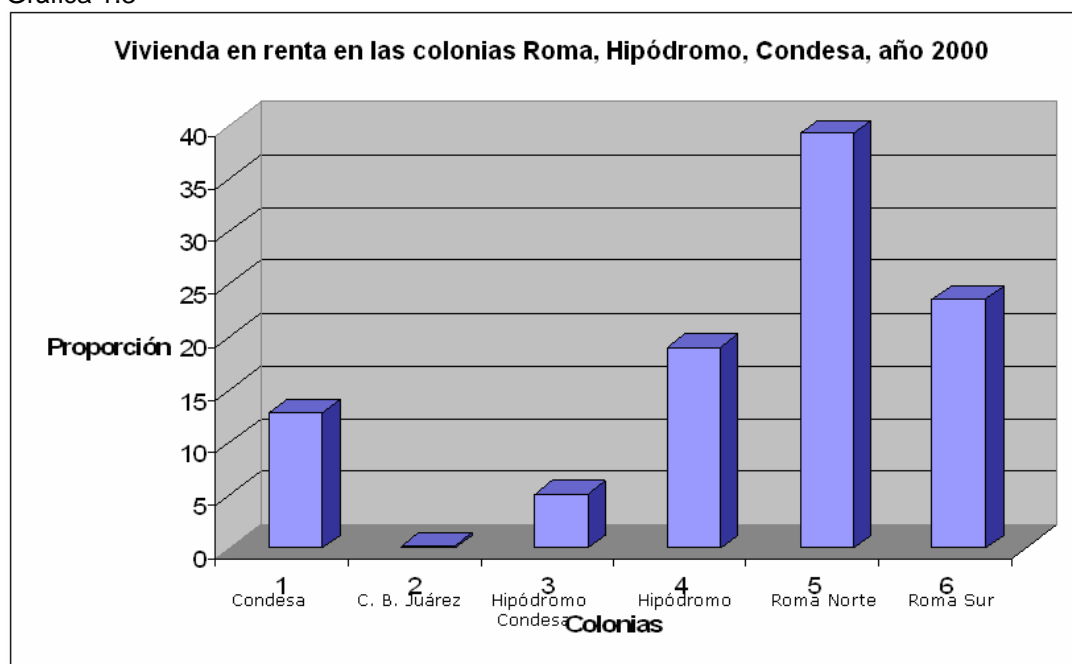
Unidad Territorial	Absolutos	Relativos
Condesa	1319	12.77
Conjunto Benito Juárez	28	0.27
Hipódromo - Condesa	528	5.11
Hipódromo	1964	19.01
Roma Norte	4056	39.27
Roma Sur	2435	23.57
Total Roma-Hipódromo Condesa	10330	100.00

Parque habitacional de total de las colonias	Total de vivienda en renta de las colonias	%
23600	10330	43.77

Fuente. OCIMSIG, UAM-A, 2005

Gráfica 1.3



Fuente cuadro 1.9

## Historia y características de las colonias

Cuadro 1.10. Viviendas autorizadas o registradas por las Delegaciones

	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Benito Juárez	1,340	2,279	2,966	5,879	2,075a	14,539a
Cuauhtémoc	n.d	119c	126c	153c	n.d	5,174d
Miguel Hidalgo	1,039	817	679	2,229	n.d	4,764
Venustiano Carranza	n.d	598	797	1,778	1,377b	4,550b
Ciudad central	2,379e	5,241	6,080	11,875	3,4529e	29,027

Fuente: DeMet, S.A. de C.V. (a) datos de las Delegaciones hasta el 21 de julio de 2004. (b) Datos hasta el 1° de julio de 2004. (c) Licencias o manifestaciones de construcción. (d) Cálculo con base en un promedio de 13 viviendas por desarrollo. (e) Faltan datos de dos delegaciones.

## Anexo documental

### Equipamientos Metropolitanos

Dentro de las colonias se cuenta con el equipamiento necesario para cubrir las necesidades de la población residente, para este caso en específico se han considerado como equipamiento a los siguientes rubros: Educación, Salud, Cultura, Abasto, Deporte y Oficinas Gubernamentales. En *Educación* las colonias cuentan con un total de 181 inmuebles destinados a este uso, dichos inmuebles cubren los niveles Jardín de niños, primaria, secundaria, preparatoria, superior (universidades – Institutos).

En cuanto a *Salud* se cuenta con hospitales, clínicas, sanatorios y centros médicos, este servicio se imparte en un total de 128 inmuebles.

La *cultura* está cubierta por las bibliotecas de los parques México y España, Librerías, Casas de cultura como son: La Casa Tomada, la casa “Jesús Romero Flores”, café - libros y centros culturales como Casa Lam, el Pendulo, la Torre de Lulio, entre otros, teniendo gran actividad cultural a lo largo del año.

El servicio de *abasto* se desarrolla en mercados ubicados en las colonias, destacándose el de la Calle Medellín y Campeche, con misceláneas, tiendas de abarrotes y mini – super’s.

Las actividades *deportivas y de recreación* como fútbol rápido, yoga, aeróbicos, patinaje, paseo en bicicleta y correr, se realizan en los parques México y España, y algunos otros espacios en un total de 25 predios. Se encuentra también el Deportivo Hacienda ubicado en la Calle Huatabampo, además de algunos gimnasios privados con actividades de físico culturismo, pilates, spinning, aeróbicos, etc.

Se encuentran en el área varias oficinas *gubernamentales* como son: la Subdelegación Roma-Condessa, El Tribunal Federal Electoral, La Dirección General de Reclusorios, INEGI, INEA, SARH, IMSS, DGOH, INBA, INAH, entre otras.

Igualmente, se cuenta con 25 *Iglesias*, para los cultos religiosos de la población.

Gran parte de los equipamientos que existen en la zona, prestan servicios no solo a sus pobladores, sino a la Ciudad de México y en ocasiones a la Zona Metropolitana del Valle de México, como en el caso de los Institutos de educación superior y el amplio número de servicios de salud públicos y privados que se pueden encontrar.

La delegación Cuauhtémoc se ubica en el primer sitio del índice general del equipamiento de gobierno y de cultura; de educación y salud ocupa el 2º lugar; en deporte el 11º lugar y en áreas verdes el 12º lugar.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc 1997.

# La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

### Influencia del Banco Mundial en las políticas de vivienda

De acuerdo con Puebla, dos iniciativas internacionales promovieron el nuevo enfoque de las políticas de vivienda.

1. la Estrategia Global de Vivienda al año 2000, desarrollada en 1988 por el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UNCHS, Hábitat)
2. el Programa de Política Urbana y Desarrollo Económico de Banco Mundial en 1991, del que se derivó el documento de política habitacional, Vivienda: un entorno propicio para el mercado habitacional de 1993<sup>1</sup>.

El Banco Mundial, desde los setenta se había convertido en la principal institución que otorgaba créditos para programas habitacionales a los países subdesarrollados.

Entendiendo a la vivienda como un sector económico importante y productivo, que tiene amplias repercusiones en el desempeño económico global y también como un mercado único que abarca distintos submercados y que obedece a la ley de la oferta y la demanda (Banco Mundial, 1994).

El principio fundamental de la nueva política habitacional del banco, elaborada a comienzos de los noventa, es el crecimiento y desarrollo del "sector de la vivienda en su totalidad" en su contexto urbano y nacional. El concepto del "sector vivienda en su totalidad" se entiende como un elemento que incluye a los mercados de construcción, financiamiento, transacción, materiales, servicios profesionales, etc.

La perspectiva del desarrollo del sector vivienda en su totalidad se relaciona con la macroeconomía porque considera que la producción de vivienda representa un potencial importante para la expansión de los mercados financieros de capital, motiva el crecimiento del ahorro privado, incrementa los recursos del gobierno vía impuestos y tiene efectos multiplicadores en la generación de ingresos y empleos.

Por otra parte, también se le vincula con las políticas sociales, ya que, a pesar de que esta perspectiva mantiene su base en el enfoque del libre mercado, además incluye una amplia agenda social, que privilegia la atención hacia los pobres y el otorgamiento de subsidios focalizados (esferas en las que pueden ocurrir ineficiencias en los mercados). La intención principal de este enfoque es avanzar en la aplicación de las "estrategias facilitadoras" (Pugh, 1993).

Se entiende por facilitación la creación de marcos legislativos, financieros, económicos e institucionales en los que los mercados, las Organizaciones No Gubernamentales (ONG), las Organizaciones Comunitarias de Base (OCB) y las familias puedan presentar sus propuestas y formar asociaciones habitacionales para mejorar y expandir el sector de la vivienda. Se considera que cada participante tiene un papel específico, determinado por sus ventajas comparativas.

Para el Banco Mundial los dos objetivos fundamentales de las estrategias facilitadoras son: mejorar el desempeño del sector vivienda en su conjunto y hacer que éste multiplique el efecto de los escasos recursos públicos en la mayor medida posible.

La mejor manera de aprovechar la información acerca del funcionamiento de los mercados es a través de las estrategias de facilitación, que permiten que una intervención pública limitada, pero de importancia decisiva, multiplique los efectos de las actividades del sector privado [...] La eliminación o mitigación de los efectos de las ineficiencias del mercado es un importante aspecto del papel facilitador del gobierno (Banco Mundial, 1994: 4344).

Los antecedentes de la actual política habitacional del Banco, de acuerdo con Pugh, se encuentran en la corriente de pensamiento económico llamada "nueva economía política", desarrollada a partir del neoliberalismo, la cual sitúa los aspectos económicos y políticos en la relación cambiante entre

---

<sup>1</sup> Este documento fue publicado por primera vez en inglés en 1993 con el título Housing: *Enabling Markets to Work* y en 1994 se publicó en español.

### La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

los gobiernos, los mercados y las instituciones.

El banco considera que el desempeño del sector de la vivienda obedece fundamentalmente a las fuerzas del mercado, es decir, a la interrelación entre la oferta y la demanda y, partiendo de lo anterior, identifica *siete instrumentos* con que cuentan los gobiernos para poner en práctica una política de vivienda facilitadora.

Los instrumentos relativos a la demanda son;

1. el desarrollo del derecho de propiedad, mediante la creación de un marco legal que establezca sistemas de propiedad privada
2. la aplicación de programas de regularización de la tenencia de la tierra y la transferencia de las viviendas de propiedad pública a los residentes
3. la promoción del mandamiento hipotecario, mediante el establecimiento de instituciones hipotecarias solventes, que concedan créditos a tasas de interés reales,
4. la racionalización de los subsidios, considerándolos como recursos de última instancia, que deben ser focalizados, medibles y transparentes (Banco Mundial, 1994).

Los instrumentos relativos a la oferta son:

5. el suministro de infraestructura para la urbanización residencial, proponiéndose la dotación de servicios a los terrenos urbanos no aprovechados y el mejoramiento de los asentamientos precarios la reglamentación de la urbanización de terrenos y la construcción de viviendas, se busca equilibrar los costos y los beneficios de las normas que rigen a los mercados de tierra y vivienda, y
6. la organización de la industria de la construcción, mediante la creación de mayor competencia en este sector, evitar la existencia de monopolios, y facilitar el acceso de las empresas pequeñas al mercado y promover el uso de materiales y métodos locales de construcción (Banco Mundial, 1994).
7. el perfeccionamiento del marco institucional necesario para administrar el sector de la vivienda, para lo que se propone que los gobiernos fortalezcan a las instituciones coordinadoras del sector habitacional, la organización de foros públicos para la formulación de las políticas y la realización de evaluaciones (Banco Mundial, 1994).

En su último documento sobre políticas habitacionales, el banco establece los principios que guiarán su futura asistencia a los países solicitantes. Entre éstos está conducir a los gobiernos para que cumplan una función facilitadora, dejando de lado la producción de viviendas y mantenimiento de viviendas y ocupándose de mejorar la eficacia del mercado inmobiliario y las condiciones habitacionales de los pobres.

Otro señalamiento se refiere a que la asistencia tendrá carácter sectorial, en lugar de centrarse en proyectos específicos, y a que se prestará ayuda a las instituciones que cumplan funciones reguladoras y se encuentren dispuestas a eliminar las distorsiones del mercado. De este modo, apoyará a los proyectos de inversión y a las operaciones de asistencia técnica de los gobiernos, y a las reformas de políticas e instituciones (Banco Mundial, 1994).

Por su parte, el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UNCHS, Habitat), hace una crítica al énfasis que en la práctica se ha puesto en el libre mercado para resolver los problemas habitacionales, argumentando que no se toman en cuenta factores extraeconómicos, como la influencia de algunos grupos de interés, que pueden manipular el desempeño de los mercados para obtener ventajas. Propone que se reconsideren las limitaciones de los mecanismos del mercado y se replantee la importancia de la intervención del gobierno y la sociedad. La nueva agenda para la vivienda, según este organismo, debe aprovechar las ventajas de los mercados privados de tierra, materiales de construcción, financiamiento, etc., pero dentro de un marco que identifique aquellas áreas donde los mercados desregulados pueden ser ineficientes. Las empresas privadas, las ong, las agencias de voluntarios y las organizaciones comunitarias de base (OCB), son consideradas como productoras más eficientes de los servicios relativos a la vivienda que las burocracias estatales; sin embargo, los gobiernos desempeñan un papel importante como reguladores, garantes y facilitadores (UNCHS, 1995).

Desde este punto de vista, las políticas facilitadoras no necesariamente implican menor

### La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

intervención del gobierno, sino otro tipo de intervención enfocada a apoyar a aquellos que no tienen acceso al mercado formal y a permitir la acción de las fuerzas de mercado en las áreas donde ésta pueda disminuir costos y asegure una coincidencia entre la oferta y la demanda (Banco Mundial 1994).

Así, la posición del UNCHS respecto a las políticas facilitado /ras, se centra más en el papel del Estado en el sector de la vivienda y en el apoyo a la población de menores recursos. Esta agencia señala que la intervención de los gobiernos debe enfocarse a asegurar los recursos necesarios para el intercambio, la construcción y el mejoramiento de la vivienda (especialmente, suelo, materiales y financiamiento), promover una diversidad de tipologías y formas de tenencia de la vivienda y asegurar mayor autonomía de las autoridades locales, de manera que éstas puedan responder a las necesidades particulares de sus habitantes. Considera que la acción gubernamental puede realizarse de manera más eficiente a través de asociaciones con intermediarios que no tienen fines de lucro, como las ONG, que proporcionan asistencia técnica y legal a los pobres, los "bancos sociales", las fundaciones privadas de ayuda o las instituciones públicas que apoyan las iniciativas comunitarias.

Existen diferencias entre la posición del Banco Mundial y la del UNCHS respecto a las estrategias facilitadoras en la vivienda. El primero tiene una visión más global del sector y se inclina por la aplicación de dichas estrategias, tanto para la población de mayores recursos y la vivienda media como para la popular; se enfoca más en los aspectos financieros, en la simplificación del marco normativo, en la desregulación de los mercados y en la provisión de infraestructura y tierra de los gobiernos, con el objetivo de que el sector privado pueda producir de manera más eficiente la vivienda. En contraste, la posición del UNCHS se centra más en el aspecto social y en la vivienda popular; para esta agencia, las políticas facilitadoras deben dirigirse principalmente a la población que no tiene acceso al mercado, tomando la forma de asociaciones (ONG, OCB, instituciones gubernamentales, etc.) en las que la participación sea un elemento muy importante, así como el diseño de esquemas financieros innovadores y accesibles para los pobres.

Por lo anterior podemos decir que los cambios fundamentales experimentados recientemente por la política habitacional en México están muy relacionados con las "estrategias facilitadoras" promovidas por las agencias internacionales y, más específicamente, con los lineamientos del Banco Mundial. (Puebla: 2002)

#### La creación de las Sofoles

Hasta 1994 el sistema de financiamiento habitacional en México incluye a los organismos de vivienda, la banca y los desarrolladores en los programas de vivienda; pero después de dicho año, debido a la crisis económica, la banca se retiró del financiamiento y en su lugar surgieron intermediarias financieras denominadas Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles).

Estas han adquirido importancia en la última década, particularmente en lo que se refiere a la administración y cobranza de los créditos otorgados por los organismos nacionales de vivienda y en la forma como operan, lo cual trataré de explicar a continuación. En este apartado sólo voy a referirme a las Sofoles encargadas de originar, administrar y cobrar créditos hipotecarios.

#### Marco jurídico

El origen de las Sofoles en México no es producto de la evolución de una institución existente en este país, ya que este tipo de intermediarios no tienen antecedente en nuestro sistema financiero. Estas sociedades surgen como resultado de una implantación jurídica que fue motivada por las obligaciones adquiridas por México en el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

En el TLCAN, México se compromete con Estados Unidos y Canadá a permitir en su territorio, el establecimiento de "intermediarios financieros no catalogados como bancos" que ofrecen crédito al público en general, es decir, que nuestro país se compromete a permitir la operación en México de los *Non-banks* y *Near banks*<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Instituciones financieras que prestan un servicio bancario, pero no son consideradas jurídicamente como "bancos" por no cumplir con los requisitos que la ley marca para que una

### La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

El Tratado ya estaba negociado por los tres países, pero sistema financiero mexicano no contaba con este tipo de intermediarios, por lo tanto México estaba obligado a crear antes de que entrara en vigor el TLCAN, el marco jurídico que facilitara el establecimiento de este tipo de sociedades en país.

Las Sofoles nacieron al amparo de las “Reglas Generales a que deberán sujetarse las Sociedades a las que se refiere la fracción IV del Art. 103 de la Ley de Instituciones de Crédito”, publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 14 de junio de 1993, las cuales contienen el fundamento legal, objeto social, así como los requisitos para su establecimiento y funcionamiento.

En el marco del proceso de modernización y mejora de la regulación aplicable a las Sofoles, se adicionó y reformó el artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito mediante el Decreto publicado en el DOF el 30 de noviembre de 2005; esto en relación con los emisores de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores.

También, las “Reglas Generales” se modificaron y ampliaron mediante la Resolución publicada en el DOF el 19 de diciembre de 2005. Destacan los nuevos criterios para determinar el capital mínimo, la autorización de nuevos tipos de operaciones y el detalle de disposiciones aplicables a las Sofoles pertenecientes a un grupo financiero con una institución de banca múltiple o que tengan vínculos patrimoniales con un banco.

#### *Marco Normativo Primario*

En virtud de lo anterior, la legislación aplicable a las Sofoles es como sigue:

- Ley de Instituciones de Crédito, Fracción IV del Artículo 103
- Reglas Generales a las que deberán sujetarse las Sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre de 2005
- Las disposiciones que en su momento dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

#### *Marco Normativo Complementario*

- Ley de Instituciones de Crédito
- Ley del Mercado de Valores, en cuanto a la colocación de valores ante el gran público inversionista
- Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, en relación a las Sofoles integrantes de Grupos Financieros

También, dado que las Sofoles se constituyen como Sociedades Anónimas, estas son reguladas por:

- La Ley General de Sociedades Mercantiles
- El Código de Comercio
- Los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles

De acuerdo a lo anterior las Sofoles se definen como:

*“Una sociedad Financiera de Objeto Limitado es una sociedad anónima autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que actúa como intermediario financiero con el objeto de:*

- (i) captar recursos del público de forma limitada mediante la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores; y*
- (ii) Otorgar créditos de forma limitada, a una determinada actividad o sector”.*

institución sea considerada como tal. En Estados Unidos por ejemplo estas instituciones no quedan sujetas las disposiciones de la Ley de Compañías Controladoras Bancarias (Bank Holding Company Act, BHCA), ni al ámbito de regulación del Sistema de Reserva Federal (Federal Reserve System, FED); con los non banks, nace una institución mixta que permite combinar características comerciales y bancarias. Los Near banks surgen en Canada, como empresas dedicadas al financiamiento de vivienda.

## La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

Su principal diferencia con los bancos es que no captan ahorro.

### Las principales características de las sofoles son:

- Es una sociedad parte del sistema financiero mexicano
- Obtiene sus recursos de aportaciones de sus socios, colocación de instrumentos en la bolsa y contratación de financiamientos con otros intermediarios financieros nacionales y extranjeros.
- La sociedad esta dedicada únicamente a otorgar créditos a un sector específico de la economía.
- Tiene como prohibición expresa recibir depósitos del público en general.
- Debe contar en todo momento con participación mexicana mayoritaria en su capital social
- Debe sujetarse a la regulación y supervisión de la SHCP, Banxico y la CNBV.
- Son agrupadas por La Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado A.C. (AMSFOL)<sup>3</sup>

La clasificación de las Sofoles se hace según la actividad o sector que atienden; hasta el primer trimestre de 2006 se autorizaron tres nuevas Sociedades Financieras de Objeto Limitado, con lo cual el sector se integro por 60 entidades: Hipotecarias (20), automotriz (5), empresarial (18), consumo (9), agroindustria (7), proyectos públicos (1).<sup>4</sup>

Cuadro 3.1 Sofoles por ramo

Número de Sofoles por Ramo Marzo de 2006		
	sofoles	%
Hipotecario	20	33.3
Automotriz	5	8.3
Empresarial	18	30.0
Consumo	9	15.0
Agroindustria	7	11.7
Proyectos públicos	1	1.7
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>100.0</b>

Fuente; Boletín Estadístico de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, marzo de 2006

Las Sofoles dedicadas a los ramos hipotecario y automotriz son las de mayor peso en cuanto a la posesión de los activos del sector. En marzo de 2006 la participación de las sofoles hipotecarias en

<sup>3</sup> La Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado A.C. (AMSFOL) es un entorno que agrupa a las entidades financieras denominadas "Sociedades Financieras de Objeto Limitado", las que participan activamente en el financiamiento de sectores prioritarios de la economía y constituyen parte importante del sector financiero de México. Se constituyó el 23 de febrero de 1994 con la finalidad de agrupar a las sociedades financieras de objeto limitado que obtienen autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituirse y operar en términos de lo dispuesto por la Ley General de Instituciones de Crédito, fracción IV, artículo 103. Eso le da al usuario la tranquilidad de que las operaciones de la Sofol son vigiladas por las autoridades. Además, las Sofoles cuentan con vigilancia de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef) y de las calificadoras (como Fitch Ratings o Moodys), cuando realizan emisiones bursátiles.

<sup>4</sup> [http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/SO/Boletin/200603\\_pdf.pdf](http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentacion/SO/Boletin/200603_pdf.pdf) Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Boletín Estadístico de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Publicado en marzo de 2006, consultado el 08 agosto de 2006.

## La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

los activos fue del 59%. Cuadro 3.4

El sector hipotecario es el sector al que más sofoles se dedican en la actualidad, lo anterior se debe al éxito en el financiamiento de vivienda que han obtenido, ya que en los últimos siete años, estas instituciones han tomado las riendas de este mercado, principalmente el de vivienda de interés social, cuando la crisis de 1994 y la inestabilidad económica del país, provocó el retiro de la banca comercial del mercado del crédito hipotecario.

Cuadro 3.2 Sofoles Hipotecarias, a marzo de 2006

Sofoles hipotecarias
Corporación Hipotecaria, Hipotecaria Independiente, Crédito Inmobiliario, Fincasa Hipotecaria, Fomento Hipotecario, GE Money Crédito Hipotecario, Hipotecaria Vértice, GMAC Hipotecaria, Hipotecaria Associates, , Hipotecaria Crédito y Casa, Hipotecaria Casa Mexicana, Hipotecaria ING Comercial América, Hipotecaria México, , Hipotecaria Nacional, Hipotecaria Su Casita, Operaciones Hipotecarias de México, Patrimonio, Hipotecaria Vanguardia y Metrofinanciera

Fuente; Boletín Estadístico de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, marzo de 2006

Cuadro 3.3 Cartera de crédito de las Sofoles Hipotecarias, a marzo de 2006

Cartera de Crédito Marzo de 2006	
	Millones de pesos
Cartera de Crédito Total (todas las sofoles)	186,363.7
Cartera de Crédito Vigente	180,217.0
Créditos a la vivienda	77,900.7
Créditos vencidos a la vivienda	3,848.6

Fuente; Boletín Estadístico de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, marzo de 2006

De acuerdo al cuadro 3.3, el saldo de la Cartera Total de las Sofoles fue de 186,364 mdp en marzo de 2006, de los cuales, según el destino de los recursos, los créditos a la vivienda representaron el 41.8%; de estos la cartera de créditos vencidos representa el 4.95%.

Cuadro 3.4 Participación de las sofoles en el Mercado, a marzo de 2006

Sofoles Hipotecarias	Activo total (miles de pesos)	Cartera Total (miles de pesos)	Pasivo
<b>Total sofoles</b>	<b>210,318,873</b>	<b>186,383,420</b>	<b>182,232,987</b>
<b>Total sofoles Hipotecarias</b>	<b>123,916,438</b>	<b>107,537,918</b>	<b>112,015,051</b>
Hipotecaria Nacional	15,400,627	9,101,806	12,292,800
Hipotecaria su Casita	27,302,592	25,012,012	25,240,735
Hipotecaria Crédito y Casa	19,319,403	18,303,066	18,069,111
Crédito Inmobiliario	12,863,171	11,558,140	11,663,930



## La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

Metrofinanciera	11,958,638	8,138,422	11,163,657
General Hipotecaria	8,351,048	8,238,432	7,768,828
Patrimonio	8,225,130	7,459,971	7,520,257
Corporación Hipotecaria,	197,703	178,789	153,832
Hipotecaria Independiente	285,847	271,815	208,477
Hipotecaria México	2,474,040	2,237,538	2,270,053
Fincasa Hipotecaria	4,234,084	4,214,842	3,791,746
Hipotecaria Vanguardia	2,598,607	2,564,505	2,289,571
Fomento Hipotecario	195,096	181,371	143,959
GE Money Crédito Hipotecario	N/D	N/D	N/D
Hipotecaria Vértice	1,166,185	1,110,449	1,042,076
GMAC Hipotecaria	1,762,379	1,595,104	1,690,116
Hipotecaria Associates	63,227	0	189
Hipotecaria Casa Mexicana	1,161,616	1,076,578	1,006,210
Hipotecaria ING Comercial América	5,919,691	5,904,992	5,447,211
Operaciones Hipotecarias de México	437,354	390,086	252,293

Fuente; Boletín Estadístico de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, marzo de 2006

El Activo Total de las Sofoles ascendió a 210,399 mdp en marzo de 2006, las sofoles hipotecarias representan el 59 por ciento; de estas, las que mayor representatividad tienen son Hipotecaria su Casita, Hipotecaria Nacional, y la Hipotecaria Crédito y Casa.

Las instituciones de crédito han empezado a ofrecer nuevamente al público, créditos para la adquisición de vivienda media y residencial, pero el financiamiento de interés social sigue sin ser un sector interesante para la banca, quedando permanentemente esta tarea en manos de las sofoles e instituciones como el Infonavit, Fovissste, Fonhapo, etc.

Las SOFOLES hipotecarias que operan en el sector vivienda firmaron en diciembre de 1998 un "Convenio de Autorregulación", estando presentes como testigos de honor la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi).

El Banco de México, delegó (a través de Fovi) a las sofoles la administración y recuperación de los recursos destinados a la construcción de viviendas de interés social y créditos individuales para su adquisición.

Los recursos que Fovi otorga a los intermediarios financieros se han convertido en la principal fuente de fondeo<sup>5</sup> de las sofoles para créditos destinados a la construcción y adquisición de vivienda de interés social. Es importante mencionar que a partir del 26 de febrero de 2002, el Fovi, es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, quien actuó como su fiduciario.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Fondeo: Operación consistente en adquirir fondos para prestarlos. En el mercado externo se utilizan los términos largo y corto para indicar que el banco toma prestados fondos a plazos largo y corto. Procedimiento administrativo mediante el cual una institución financiera a través de su tesorería se allega de recursos de corto o largo plazos para prestarlos a sus clientes. (<http://www.definicion.org/fondeo>)

<sup>6</sup> El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (Fovi) es un fideicomiso público constituido en 1963 por el Gobierno Federal, en donde la Secretaría de Hacienda y Crédito Público

### La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

Dentro de sus fines se encuentra el otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo éstos las instituciones de banca múltiple y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) del ramo hipotecario e inmobiliario, registradas ante FOVI.

Los recursos del financiamiento se asignan a través del sistema de subastas a las que están llamados los promotores de vivienda registrados en FOVI, así como los intermediarios financieros autorizados.

A diferencia de la banca comercial, las sofoles cubren un sector específico del mercado, lo que les permite una mejor capacidad de respuesta, costos administrativos más bajos, y un menor índice de cartera vencida, convirtiéndolas en una confiable opción de crédito.

Las Sofoles están dedicadas 100% en darle atención y servicio sólo a ese requerimiento, mientras que el banco maneja una gama de productos crediticios para todos los sectores.

Pero además de tener un profundo conocimiento sobre un sector, las Sofoles en muchos casos pueden ofrecer tasas competitivas (pueden variar de 14.85% la tasa de interés en pesos a 12.5% tasa fija en UDI's, ajustable anualmente de acuerdo a la inflación.)<sup>7</sup>, son una buena opción ya que ellas sí conocen el negocio, pero, además, tienen otra ventaja frente a los bancos; tienen infraestructura.

Los bancos, tras la crisis, no sólo abandonaron el negocio crediticio sino que la falta de actividad y la necesidad de recortar costes también las animó a aplicar una reducción de sucursales, personal y equipo.

Por lo anterior, las Sofoles se han encargado de atender un nicho que tradicionalmente había sido desechado por la banca tradicional, por significarles un riesgo más grande, éstas han asumido un riesgo mayor, pero también se han especializado más en determinados sectores. Ahí está la clave de su éxito.

Hoy, las Sofoles son ya entidades financieras sólidas, con altos niveles de crecimiento. Prueba de ello, es la constante búsqueda de fuentes alternas de financiamiento, lo que ha llevado a la exitosa bursatilización de carteras de crédito por parte de algunas Sofoles, y crear novedosos productos para captar a la mayor cantidad de personas interesadas en tener su propio patrimonio; tanto para mexicanos que viven en el país, como para mexicanos que trabajan en Estados Unidos y que desean darle casa a su familia en México.<sup>8</sup>

Las mejores condiciones crediticias en el mercado de hipotecas permitieron que la capacidad financiera de las familias para adquirir una vivienda aumentara. Así, dadas las condiciones de mercado, mediante la contratación de un crédito hipotecario, en términos reales una familia que podía permitirse comprar una vivienda de 97 mil pesos en 2000, en 2004 podía adquirir una vivienda por 193 mil pesos.

---

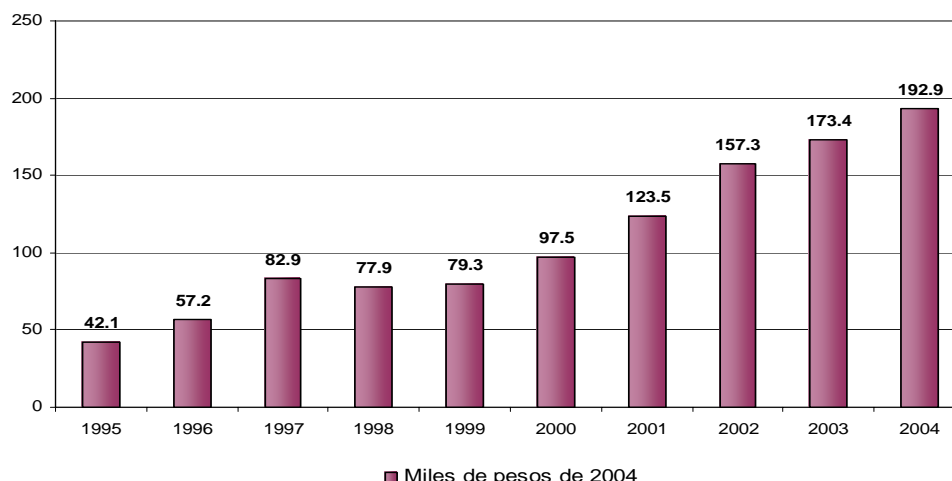
actuó como fideicomitente y como fiduciario Banco de México. Actualmente el Fovi es administrado por la "Sociedad Hipotecaria Federal", Sociedad Nacional de Crédito (SNC), a partir del 26 de febrero de 2002. El objeto de dicho fideicomiso es otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de las instituciones de banca múltiple y las Sofoles del ramo hipotecario, registradas ante el Fovi.

<sup>7</sup> Depende de la sofol y el tipo de crédito, ver anexo cuadro A 3.1

<sup>8</sup> SHF puso en marcha un Programa de Migrantes para apoyar la compra de casa en México, CONAFOVI

# La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

Figura 3.2 Capacidad de endeudamiento de una familia en función de sus ingresos anuales y las condiciones crediticias equivalentes en el mercado



Fuente: BBVA-Bancomer. Situación Inmobiliaria-Julio 2005

Los programas de la Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para tener acceso al crédito hipotecario sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente. (a diferencia de las Instituciones del creadas por el estado y el Invi)

Hoy en día, la SHF cuenta con cuatro programas:

- **PROSAVI.** El valor máximo de la vivienda es de 45,000 UDI's, con un subsidio otorgado por el Gobierno Federal de 16,000 UDI's para la adquisición de casa habitación. Este programa se dirige a familias con un ingreso conyugal que no exceda 3 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal.
- **PROFIVI.** Este programa aplica en la adquisición de vivienda de más de 45,000 UDI's pero menos de 500,000 UDI's, para familias con ingresos de hasta 47,000 pesos mensuales.
- **PROCOVI** (Programa de construcción de vivienda para desarrolladores).
- **PROMERE** (Programa de apoyo para la adquisición de vivienda en México, de familiares de trabajadores mexicanos en los Estados Unidos).

De acuerdo al ingreso y el valor de la vivienda, es el programa que le corresponde. Como podemos ver en el siguiente cuadro atienden a la población que gana desde menos de tres salarios mínimos hasta la que gana más de diez.

Cuadro 3.4 Oferta de créditos SHF, por nivel de ingreso

Nivel de ingreso (salarios mínimos)	Valor de vivienda (Pesos)	Producto	programa
Mayor a 10	497,952 - 1,749,945.6	Apoyo INFONAVIT	PROFIVI
7 - 10	250,000 - 497,952	Cofinanciamiento	
4 - 6	173,202 - 250,000	Vivienda Tradicional	
Menor a 4	Menor a 173,202	Vivienda Económica	PROSAVI

Fuente: SHF [http://www.shf.gob.mx/programas\\_de\\_shf/2\\_4\\_4\\_cofinaciamento\\_infonavit.html](http://www.shf.gob.mx/programas_de_shf/2_4_4_cofinaciamento_infonavit.html)

## El peso de las Sofoles en los créditos

### La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal, el número total de créditos ejercidos para la adquisición de vivienda por estado de 2001 a 2006<sup>9</sup>, cuadro A 3.5 en anexo, los créditos para el Distrito Federal descienden significativamente de 2001 a 2006, si embargo el Estado de México aunque también desciende, tiene mayor número de créditos que el DF, esto se debe a que las viviendas de menor costo se encuentran en la periferia de la ciudad, donde se aplican los créditos. Este fenómeno se da en las grandes ciudades del país; Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León, y en ciudades que están creciendo como, Baja California, Guanajuato, Quintana Roo y Veracruz, cuadro A 3.5 en anexo.

Conjuntos habitacionales en la zona Metropolitana de Guadalajara



Fotografías, Fabiola Medina, julio 2006

A nivel nacional, el Distrito Federal es el único lugar donde se aplica una política habitacional orientada a rescatar el centro de ciudad. Más allá de la zona central (perímetros A y B del centro histórico), intenta revertir el despoblamiento en las cuatro delegaciones centrales, el Bando dos, es un instrumento de planeación que impulsa la construcción de vivienda en esta zona. Como veremos más adelante con sus ventajas y desventajas.

A esto se le suma la labor del Instituto de vivienda del Distrito Federal que hace vivienda nueva en esta zona, atendiendo a la población mas necesitada con ingresos menores a 4 vsmv.

De acuerdo al cuadro A3.2, del total de las viviendas individualizadas por las Sociedad Hipotecaria Federal en el año 2004, las ejercidas en las delegaciones Bando 2, representan casi el 60 por ciento, lo cual constituye \$ 500,701,941 pesos ejercidos, estas se reparten de la siguiente forma; 72 corresponden al programa PROSAVI, a familias con ingresos menores a 3 vsm, 1499 a PROFIVI tradicional, a familias con ingresos entre 4 y 6 vsm, 261 con apoyo infonavit con ingresos mayores a 10 vsm y 12 en cofinanciamiento con ingresos entre 6 y 10 vsm. En 2005, la proporción aumento a 76 por ciento con un monto ejercido de \$ 500, 413,997 pesos, repartidos sólo en PROFIVI, 781 tradicional, 134 apoyo infonavit y 928 cofinanciamiento, es decir todos los créditos ejercidos ese año fueron para personas con ingresos de entre mas de 4 a 10 vsm . Para el 31 de julio de 2006 es de 73 por ciento, equivalente a \$ 306, 961,866 pesos ejercidos en PROFIVI 414 tradicional, 62 apoyo infonavit y 760 cofinanciamiento, es decir igual que el año 2005, todos los créditos ejercidos ese año fueron para personas con ingresos de entre más de 4 a 10 vsm. Con lo anterior podemos concluir que la Sociedad Hipotecaria Federal no otorgó créditos en los últimos dos años y medio a la población de menos de 4vsm, debido a que en las delegaciones centrales, es difícil encontrar vivienda de interés social y con un valor menor a 170 mil pesos. Esta población es atendida por el Instituto de vivienda que si hace vivienda de interés social en esta zona, aunque con un muy alto y costoso subsidio, ya que como veremos más adelante podemos encontrar hasta vivienda para indígenas.

<sup>9</sup> Cifras al 31 de julio de 2007.

## La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

### Las Sofoles con los organismos de vivienda

#### *INFONAVIT*

Este organismo trabaja con las sofoles desde 1997, no es un trabajo de manera directa, es con los promotores, Las Sofoles otorgan un crédito al constructor para la edificación de viviendas, luego este se las vende a los derechohabientes del Infonavit, el Instituto le da el crédito al adquirente y con eso le pagan a la Sofol el crédito.

#### *FOVI-Sociedad Hipotecaria Federal*

La SHF realiza el trabajo más importante, ya que es con los intermediarios: la Hipotecaria Federal fondean a las Sociedades.

Las Sofoles tienen un contrato con la SHF, mediante el cual se comprometen a proporcionar el fondeo para créditos. La SHF sigue fondeando de manera directa los créditos individuales, dan los recursos para prestar el dinero a largo plazo.

#### *FOVISSSTE*

Fovissste celebró un contrato en la SHF para que por conducto de las Sofoles originen el crédito, es decir, a los trabajadores al servicio del Estado que obtuvieron el derecho a un crédito, se le da un certificado, este se registra con las Sociedades, se hace un vínculo con el sistema del Fovissste y se le solicitan requisitos o comprobantes, después se firma una escritura pública y la SHF da los recursos para pagar al desarrollador, en ese momento el Fovissste empieza hacer los descuentos al trabajador y posteriormente el Fovissste le paga al SHF.

### **Bando Informativo número 2**

En mi carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con fundamento en las facultades que me confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, las Leyes de Desarrollo Urbano del Medio Ambiente y del Transporte Público, a los Habitantes del Distrito Federal hago saber:

Que la conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno

Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la ciudad.

Que es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.

Que en los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, han disminuido en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.

Que en la ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.

Por tales motivos, he decidido la aplicación de las siguientes políticas y lineamientos:

Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Alvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

En estas delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollo comerciales que demanden un gran consumo de agua, e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.

Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.

Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.

## La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

A partir del próximo 2 de enero, empezará a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de Solicitudes de Uso del Suelo Específico y de Factibilidad de Servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del Gobierno Central.

La Ventanilla Única se instalará en la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda; específicamente en el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Esta Ventanilla expedirá, sin tanto trámite y en un término no mayor de treinta días hábiles, un Certificado Único que definirá, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo.

Pido la confianza, colaboración y respaldo de los ciudadanos, en el entendido que por encima de los intereses personales o de grupo, está la preservación del medio ambiente y la viabilidad de la ciudad.

### **CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL<sup>10</sup>**

#### **CAPITULO XI De las Reducciones**

**ARTICULO 292.-** Las personas físicas o morales que tengan por objeto desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios, preponderantemente de servicios o comerciales, o la reparación y rehabilitación de inmuebles ubicados dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico, tendrán derecho a una reducción equivalente al 100%, respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 202, 203, 206, 207, 208, 209, 255, 256 y 257, así como los derechos establecidos en el Capítulo IX, de la Sección Quinta del Título Tercero del Libro Primero de este Código, con excepción de los Derechos del Archivo General de Notarías.

Se deroga.

Para la obtención de la reducción contenida en este artículo, los contribuyentes deberán presentar la constancia que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la que conste que se desarrollará el proyecto inmobiliario correspondiente o la reparación y/o rehabilitación del inmueble de que se trate.

La reducción a que se refiere este precepto, tendrá efectos provisionales, hasta en tanto el contribuyente exhiba la Constancia definitiva emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con la que se acredite que se cumplió con lo inicialmente manifestado.

**ARTICULO 305.-** Las entidades públicas y promotores privados que construyan espacios comerciales tales como plazas, bazares, corredores y mercados, o rehabiliten y adapten inmuebles para este fin en el Distrito Federal, cuyos locales sean enajenados a las personas físicas que en la actualidad ejerzan la actividad comercial en la vía pública de la Ciudad de México, tendrán derecho a una reducción equivalente al 50%, respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 134, 203, 206, 209 y 257, así como los derechos establecidos en el Capítulo IX, de la Sección Quinta del Título Tercero del Libro Primero de este Código, con excepción de los Derechos del Archivo General de Notarías.

Las reducciones a que se refiere el párrafo anterior, también se aplicarán a las entidades públicas y promotores privados que construyan espacios industriales como miniparques

<sup>10</sup> Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre 1994, y en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre 1994. <http://www.asambleadf.gob.mx/>



---

**La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México**

y corredores industriales o habiliten y adapten inmuebles para este fin en el Distrito Federal, para enajenarlos a personas físicas o morales que ejerzan actividades de maquila de exportación.

Los contribuyentes a que se refiere este artículo, para obtener la reducción deberán presentar una constancia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, con la que se acredite la construcción de espacios industriales como miniparques y corredores industriales, o los habiliten y adapten para ese fin, así como la constancia expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se apruebe el proyecto de construcción de que se trate, y acreditar que los predios donde se pretende realizar el proyecto, se encuentran regularizados en cuanto a la propiedad de los mismos.

En ninguno de los casos las reducciones excederán el 30% de la inversión total realizada.

**ARTICULO 308.-** Los organismos descentralizados, fideicomisos públicos, promotores públicos, sociales y privados, que desarrollen proyectos relacionados con vivienda de interés social o vivienda popular, tendrán derecho a una reducción equivalente a l 100% y 80%, respectivamente, respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 134, 202, 203, 206, 207, 208, 209, 255, 256, 257 y 264, así como los derechos establecidos en el Capítulo IX, de la Sección Quinta del Título Tercero del Libro Primero de este Código, con excepción de los Derechos del Archivo General de Notarías.

Por lo que se refiere a los Derechos por los Servicios de Construcción y Operación Hidráulica, contenidos en el artículo 202 y 203 de este Código, la reducción se aplicará únicamente por lo que hace a la instalación.

Para obtener las reducciones a que refiere el párrafo primero de este artículo, los contribuyentes deberán presentar la Constancia provisional emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se indique su calidad de promotor de las referidas viviendas.

Los organismos y fideicomisos públicos de vivienda del Distrito Federal, tendrán derecho a una reducción equivalente al 100% por concepto del Impuesto Predial, respecto de los inmuebles que hayan sido objeto de una expropiación, para destinarse a la realización de proyectos de vivienda de interés social o vivienda popular final.

La reducción a que se refiere el párrafo anterior sólo se aplicará a los adeudos anteriores a la expropiación, cuando no sea posible deducir el Impuesto Predial del pago indemnizatorio, por no existir un reclamante que acredite fehacientemente su derecho de propiedad.

Para obtener la reducción por concepto del Impuesto Predial, los organismos y fideicomisos públicos de vivienda del Distrito Federal deberán acreditar esa circunstancia conforme a las disposiciones administrativas que se emitan al respecto.

Las reducciones contenidas en este precepto, con excepción de la reducción al Impuesto Predial, tendrán efectos provisionales, hasta en tanto el contribuyente exhiba la Constancia definitiva emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con la que se acredite que los proyectos de construcción de vivienda de interés social o vivienda popular, se realizaron conforme a lo inicialmente manifestado.

**CAPITULO III**

**De los Subsidios, Ayudas, Transferencias y Aportaciones con cargo al  
Presupuesto de Egresos**

**ARTICULO 502.-** El Jefe de Gobierno, previa autorización de la Asamblea, podrá autorizar subsidios con cargo al Presupuesto de Egresos. Dichos subsidios sólo se aprobarán para la consecución de los objetivos de los programas contenidos en el presupuesto señalado o bien, cuando se considere de beneficio social y para el pago de las contribuciones establecidas en los Capítulos I, II, III, IV, V, VIII y IX en sus Secciones Primera, Tercera, Cuarta, Quinta y Octava, del Título Tercero del Libro Primero de este Código.

La aprobación a que se refiere el párrafo anterior no será necesaria en caso de resoluciones individuales. Dicha solicitud de autorización deberá resolverse durante los quince días hábiles a la presentación de la misma, por la Asamblea, o cuando ésta se encuentre en receso por la Comisión de Gobierno, pasados los cuales de no negarse se considerará aprobada.

### La política de vivienda y la política urbana en la ciudad de México

El Jefe de Gobierno informará a la Asamblea del ejercicio de las resoluciones otorgadas en apego a este artículo, en los informes de avance trimestral y al rendir la Cuenta Pública del Distrito Federal.

#### **Manifestaciones de construcción**

Manifestación de construcción tipo A; Construcción, ampliación, reparación o modificación de una vivienda unifamiliar hasta de 200 m<sup>2</sup>, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5m y claros libres de 4m. Construcción de bardas con una altura máxima de 2.50 m, apertura de claros de 1.5m en construcciones hasta de dos niveles o instalación de cisternas, fosas sépticas o albañales. Con vigencia de un año.

Manifestación de construcción tipo B: Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m<sup>2</sup> o hasta 10,000 m<sup>2</sup> con uso habitacional o para vivienda unifamiliar en zona de riesgo. Con vigencia de un año a tres años \* (dependiendo de la magnitud de la obra). Un año obras de hasta 300 m<sup>2</sup>; 2 años las mayores a 300 m<sup>2</sup> hasta 1000 m<sup>2</sup> y 3 años las de más de 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Manifestación de construcción tipo C: Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m<sup>2</sup> o más de 10,000 m<sup>2</sup> con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o urbano - ambiental. Con vigencia de un año a tres años \* (dependiendo de la magnitud de la obra). Un año obras de hasta 300 m<sup>2</sup>; 2 años las mayores a 300 m<sup>2</sup> hasta 1000 m<sup>2</sup> y 3 años las de más de 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Licencia de construcción especial; Documento que expide la delegación para construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación, tratándose de:

- Edificaciones en suelo de conservación.
- Instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública.
- Estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica.
- Demoliciones
- Excavaciones o cortes de profundidad mayor a un metro.
- Tapiales que invadan la acera en más de 0.5 m.
- Obras o instalaciones temporales como ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, gradería desmontable y similar.
- Instalaciones o modificaciones de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas y similares.

Con vigencia de un año edificaciones en suelo de conservación y demoliciones y tres meses para los demás casos.



Cuadro A 3.1

CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO DE ALGUNAS SOFOLES QUE TRABAJAN CON LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA

Nombre de la SOFOL	Plazo	Tipo de crédito / Tasa de interés	Gastos y comisiones	Porcentaje de financiamiento
<b>Crédito Inmobiliario</b>	25, 20, 15 10 y 5 años en Udis  20, 15, 10 y 5 años en pesos	Son variables: en promedio 11.19% tomando en cuenta la tasa de riesgo para Udis.  14.85% la tasa de interés en pesos.	Apertura 3% sobre el monto del crédito, PROSAVI.  4% para otros programas.  Estudio socioeconómico \$800 y el Buró \$55.  Cobranza depende del valor de la vivienda, lo mínimo 65 Udis = \$215.15.  Escrituración depende los estados y el notario, en el DF y Edo. Mex son los más caros 6.5% sobre el valor de la vivienda.  Seguros: vida y de daños, 0.504 vida y 0.246 para daños 0.75 sobre la tasa de interés.	90% del valor de la vivienda en Udis.  85% en pesos
<b>Hipotecaria ING Comercial América</b>	20 años	12.5% tasa fija en UDI's, ajustable anualmente de acuerdo a la inflación.	En función del tipo de vivienda y crédito que se elija entonces se calcularán todos los gastos y comisiones respectivas.	Máximo 72% del valor de la vivienda
<b>Hipotecaria México</b>	30 años	Particular: del 10% al 12% dependiendo del préstamo	De \$3,000.00 a \$4,000.00 por puja e inscripción  3% del valor del inmueble por apertura de crédito  2.5% al millar por escrituración	De 85% a 90% del valor de la propiedad

La política de vivienda

Nombre de la SOFOL	Plazo	Tipo de crédito / Tasa de interés	Gastos y comisiones	Porcentaje de financiamiento		
Hipotecaria Nacional	30 años	Particular: alrededor de 11% anual fija en UDI's (para vivienda de interés social), ajustable a la inflación.  De 12.5% anual fija para viviendas tipo medio residencial	Dependen del tipo de vivienda elegida	Máximo 90%. Conforme sube el valor de la vivienda, menor será el porcentaje que le financiarán.		
				DE	HASTA	%
				120 mil	263 mil	90
				263 mil	312 mil	85
				312 mil	468 mil	variable
Hipotecaria Vanguardia	25 años	10.05% anual, pero depende del tipo de crédito otorgado (FOVISSSTE o INFONAVIT).	4% de apertura de crédito sobre el monto de lo autorizado  7% del valor del inmueble de gastos notariales  2.5 al millar del valor del inmueble por avalúo  \$750.00 por estudio socioeconómico y buró de crédito	80% y 90%		
General Hipotecaria	De 3 a 15 años	Crédito en pesos. Tasa fija desde el 12.70%.	\$100.00 de investigación de buró de crédito  2.5% al millar de avalúo sobre el valor del inmueble  2.5% de comisión por apertura sobre el monto del crédito.  Estudio socioeconómico \$1,000.00  Gastos de escrituración son en función al valor del inmueble.	65% ó 70% según el valor del inmueble		

La política de vivienda

Nombre de la SOFOL	Plazo	Tipo de crédito / Tasa de interés	Gastos y comisiones	Porcentaje de financiamiento
<b>Hipotecaria Su Casita</b>	10, 15, 20, 25 y 30 años, para viviendas de interés social.  10 y 20 años para viviendas de tipo residencial.	Particular: 12.75% anual fija en UDI's ajustable anualmente.	Buró de crédito \$55.00  Investigación socio económica \$450.00  Certificado de crédito 2.65% sobre el monto del crédito  Gasto del avalúo \$2.5 por cada mil pesos del valor de la casa más \$400.00  Comisión por apertura de crédito 4% sobre el monto del crédito  Gastos notariales aproximadamente el 6% sobre el valor de la vivienda.	Máximo 50% del valor de la vivienda
<b>Metrofinanciera</b>	25 años	Residencial: 12.5% anual fija en UDI's.	\$100.00 de buró de crédito  \$750.00 gastos de investigación  \$1,500.00 análisis de crédito  Gastos notariales	Del 60% al 72% del valor de la vivienda.

**NOTA:** Todos los datos contenidos en este cuadro fueron proporcionados directamente por cada una de las Instituciones. Año 2003.

La política de vivienda

**Cuadro A 3.2**  
**VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS Y RECURSOS EJERCIDOS POR DELEGACIÓN, CIFRAS AL 31-12-2004**

		A.PROSAVI		B.PROFIVI							
		TOTAL		1.PROFIVI Tradicional		2.Apoyo Infonavit		3.Cofinanciamiento		TOTAL	
		VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN
09 DF	TOTAL ESTADO	72	4,462,250	1,499	697,595,549	261	125,772,955	12	3,244,056	1,844	831,074,810
	N/A	0	0	4	2,678,642	0	0	0	0	4	2,678,642
	CUAUHTÉMOC	3	218,770	239	107,473,578	35	15,405,236	0	0	277	123,097,584
	AZCAPOTZALCO	0	0	152	64,794,500	19	9,386,179	0	0	171	74,180,679
	COYOACÁN	0	0	89	48,238,809	16	8,565,689	0	0	105	56,804,497
	CUAJIMALPA DE MORELOS	0	0	6	3,842,801	4	2,445,800	0	0	10	6,288,601
	GUSTAVO A. MADERO	21	1,474,474	61	27,325,309	12	4,642,419	3	827,528	97	34,269,731
	IZTACALCO	48	2,769,006	69	21,987,970	6	2,207,033	2	540,940	125	27,504,948
	IZTAPALAPA	0	0	60	27,489,007	13	6,797,946	0	0	73	34,286,953
	MAGDALENA CONTRERAS, LA	0	0	9	7,263,464	1	785,650	0	0	10	8,049,114
	MILPA ALTA	0	0	2	669,150	1	494,522	0	0	3	1,163,672
	ALVARO OBREGÓN	0	0	52	28,522,183	11	6,008,975	0	0	63	34,531,158
	TLÁHUAC	0	0	4	2,394,500	0	0	0	0	4	2,394,500
	TLALPAN	0	0	51	34,277,907	8	4,846,304	1	230,000	60	39,354,211
	XOCHIMILCO	0	0	15	6,038,296	5	2,827,866	0	0	20	8,866,163
	BENITO JUÁREZ	0	0	388	187,462,692	71	31,605,202	0	0	459	219,067,894
	MIGUEL HIDALGO	0	0	259	111,178,691	54	27,210,701	6	1,645,588	319	140,034,981
	VENUSTIANO CARRANZA	0	0	39	15,958,050	5	2,543,432	0	0	44	18,501,482
	TOTAL NACIONAL		9,800	853,462,157	47,742	17,219,124,539	6,350	3,000,117,200	1,428	285,815,533	65,320

Fuente; SHF

**Cuadro A 3.3**  
**VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS Y RECURSOS EJERCIDOS POR DELEGACIÓN, CRIFRAS AL 31-12-2005**

		A.PROSAVI		B.PROFIVI						TOTAL	
		TOTAL		1.PROFIVI Tradicional		2.Apoyo Infonavit		3.Cofinanciamiento			
		VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN
09 DF	TOTAL ESTADO	0	0	781	389,097,986	134	77,187,981	928	241,323,761	1,843	707,609,727
	VENUSTIANO CARRANZA	0	0	52	17,330,711	4	1,611,774	87	23,046,739	143	41,989,224
	CUAUHTÉMOC	0	0	150	68,235,865	18	11,710,795	136	36,113,987	304	116,060,647
	N/A	0	0	0	0	0	0	1	334,255	1	334,255
	AZCAPOTZALCO	0	0	26	14,011,447	8	6,362,344	31	7,203,233	65	27,577,024
	COYOACÁN	0	0	29	24,116,106	5	2,693,854	13	3,920,818	47	30,730,777
	CUAJIMALPA DE MORELOS	0	0	3	2,543,050	2	1,623,700	1	173,200	6	4,339,950
	GUSTAVO A. MADERO	0	0	33	17,948,595	6	2,879,750	47	12,058,120	86	32,886,464
	IZTACALCO	0	0	27	9,808,607	4	2,289,054	14	3,970,978	45	16,068,639
	IZTAPALAPA	0	0	28	13,150,154	5	2,295,146	19	5,071,993	52	20,517,294
	MAGDALENA CONTRERAS, LA	0	0	6	3,486,600	2	1,830,400	0	0	8	5,317,000
	ALVARO OBREGÓN	0	0	34	18,677,937	14	7,392,844	11	3,100,199	59	29,170,980
	TLÁHUAC	0	0	0	0	0	0	1	194,271	1	194,271
	TLALPAN	0	0	43	25,370,667	6	5,044,100	10	3,032,689	59	33,447,456
	XOCHIMILCO	0	0	10	5,430,050	2	942,670	1	238,900	13	6,611,620
	BENITO JUÁREZ	0	0	174	95,005,414	43	23,737,864	215	57,978,844	432	176,722,122
	MIGUEL HIDALGO	0	0	166	73,982,784	15	6,773,685	341	84,885,535	522	165,642,004
	TOTAL NACIONAL		4,356	430,119,500	28,158	10,768,712,660	3,633	1,861,529,125	18,302	3,831,185,256	54,449

Fuente; SHF

La política de vivienda

**Cuadro A 3.4**  
**VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS Y RECURSOS EJERCIDOS POR DELEGACIÓN, CIFRAS AL 31-7-2006**

		A.PROSAVI <sup>11</sup>		B.PROFIVI						TOTAL	
		TOTAL		1.PROFIVI Tradicional		2.Apoyo Infonavit		3.Cofinanciamiento			
		VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN	VIVIENDAS	EJERCICIO ADQUISICIÓN
09 DF	TOTAL ESTADO	0	0	414	176,051,958	62	40,530,093	760	196,972,946	1,236	413,554,997
	CUAUHTÉMOC	0	0	58	28,882,986	8	5,844,170	128	33,279,371	194	68,006,527
	AZCAPOTZALCO	0	0	10	6,864,753	1	680,000	21	5,465,496	32	13,010,249
	COYOACÁN	0	0	16	11,490,213	2	1,116,180	13	3,904,492	31	16,510,885
	CUAJIMALPA DE MORELOS	0	0	1	300,000	1	720,000	0	0	2	1,020,000
	GUSTAVO A. MADERO	0	0	87	14,084,834	5	3,529,451	16	4,283,370	108	21,897,655
	IZTACALCO	0	0	3	2,284,700	4	2,052,800	12	3,615,192	19	7,952,692
	IZTAPALAPA	0	0	14	7,841,217	1	250,000	43	9,774,731	58	17,865,948
	MAGDALENA CONTRERAS, LA	0	0	2	1,177,900	0	0	1	160,000	3	1,337,900
	ALVARO OBREGÓN	0	0	7	5,729,404	3	1,379,000	5	1,354,114	15	8,462,518
	TLÁHUAC	0	0	39	4,703,226	0	0	1	118,200	40	4,821,426
	TLALPAN	0	0	8	5,558,332	7	4,928,272	8	2,167,252	23	12,653,856
	XOCHIMILCO	0	0	1	1,060,000	0	0	0	0	1	1,060,000
	BENITO JUÁREZ	0	0	54	37,216,997	18	11,733,394	115	30,389,192	187	79,339,583
	MIGUEL HIDALGO	0	0	77	34,511,364	11	7,299,326	306	79,566,052	394	121,376,741
	VENUSTIANO CARRANZA	0	0	37	14,346,032	1	997,500	91	22,895,483	129	38,239,015
TOTAL NACIONAL		1,250	145,754,600	8,661	3,588,463,719	1,445	688,828,542	13,811	2,963,199,159	25,167	7,386,246,019

Fuente; SHF

<sup>11</sup> PROGRAMA ESPECIAL DE CRÉDITOS Y SUBSIDIOS PARA VIVIENDA PROSAVI es el programa de crédito y subsidio a la vivienda de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. que permite a las personas con ingresos mensuales familiares desde 5,840 aprox. hasta 7,300 pesos (desde 4 hasta 5 SMMVDF), adquirir una vivienda económica, nueva o usada con un valor de hasta \$173,202.

**Cuadro A 3.5**  
**NÚMERO TOTAL DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR ESTADO 2001-2006**

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006*
01 AGUASCALIENTES	395	958	1,177	1,195	682	297
02 BAJA CALIFORNIA	5,917	5,620	7,401	7,697	5,722	2,067
03 BAJA CALIFORNIA SUR	1,030	1,493	1,633	2,314	1,176	335
04 CAMPECHE	377	596	195	208	125	36
05 COAHUILA	857	945	1,739	2,042	1,435	451
06 COLIMA	234	299	531	596	259	114
07 CHIAPAS	770	1,324	715	1,001	493	180
08 CHIHUAHUA	2,782	2,054	2,764	4,140	1,883	595
09 DF	4,934	2,701	2,136	1,844	1,843	1,236
10 DURANGO	493	657	1,065	900	537	186
11 GUANAJUATO	1,700	1,273	1,468	2,037	2,228	1,140
12 GUERRERO	71	350	345	383	210	270
13 HIDALGO	184	168	108	284	269	175
14 JALISCO	2,295	2,058	4,068	6,080	5,745	2,499
15 MÉXICO	6,458	6,678	5,294	5,287	5,598	3,173
16 MICHOACÁN	883	660	573	957	562	302
17 MORELOS	293	108	140	220	277	381
18 NAYARIT	554	656	1,129	693	321	492
19 NUEVO LEÓN	2,627	3,213	3,650	4,789	7,657	3,367
20 OAXACA	743	301	770	448	349	75
21 PUEBLA	2,662	3,102	2,333	1,495	1,463	707
22 QUERÉTARO	1,253	1,014	1,697	1,270	1,284	560
23 QUINTANA ROO	1,581	2,403	3,243	3,956	3,739	2,225
24 SAN LUIS POTOSÍ	1,107	1,196	2,037	2,425	985	231
25 SINALOA	1,484	909	1,392	2,579	2,207	759
26 SONORA	2,074	1,977	2,503	2,901	2,540	798
27 TABASCO	112	214	391	602	335	232
28 TAMAULIPAS	1,653	1,357	1,779	3,849	2,176	838
29 TLAXCALA	82	263	554	413	490	95

La política de vivienda

30 VERACRUZ	1,182	758	775	2,063	1,419	1,094
31 YUCATÁN	607	647	487	436	298	221
32 ZACATECAS	148	190	137	216	142	36
<b>General (Nacional)</b>	<b>47,542</b>	<b>46,142</b>	<b>54,229</b>	<b>65,320</b>	<b>54,449</b>	<b>25,167</b>

(Número de Viviendas) \*CIFRAS AL 31.07.2006 Fuente: SHF



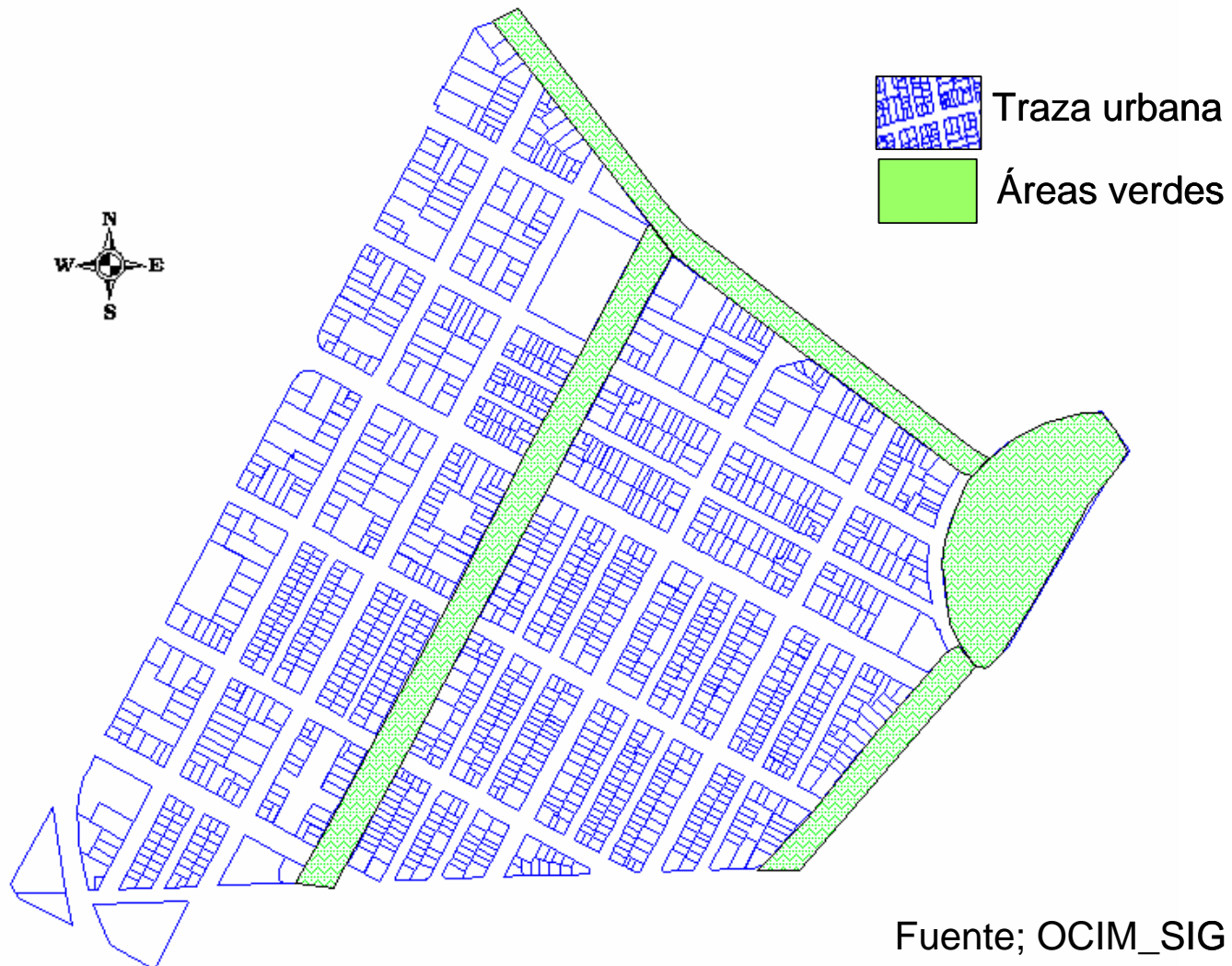
La política de vivienda

Cuadro A 3.6 Créditos ejercidos para vivienda nueva terminada por el INVI de 2001 a 2005, en el Distrito Federal por delegación.

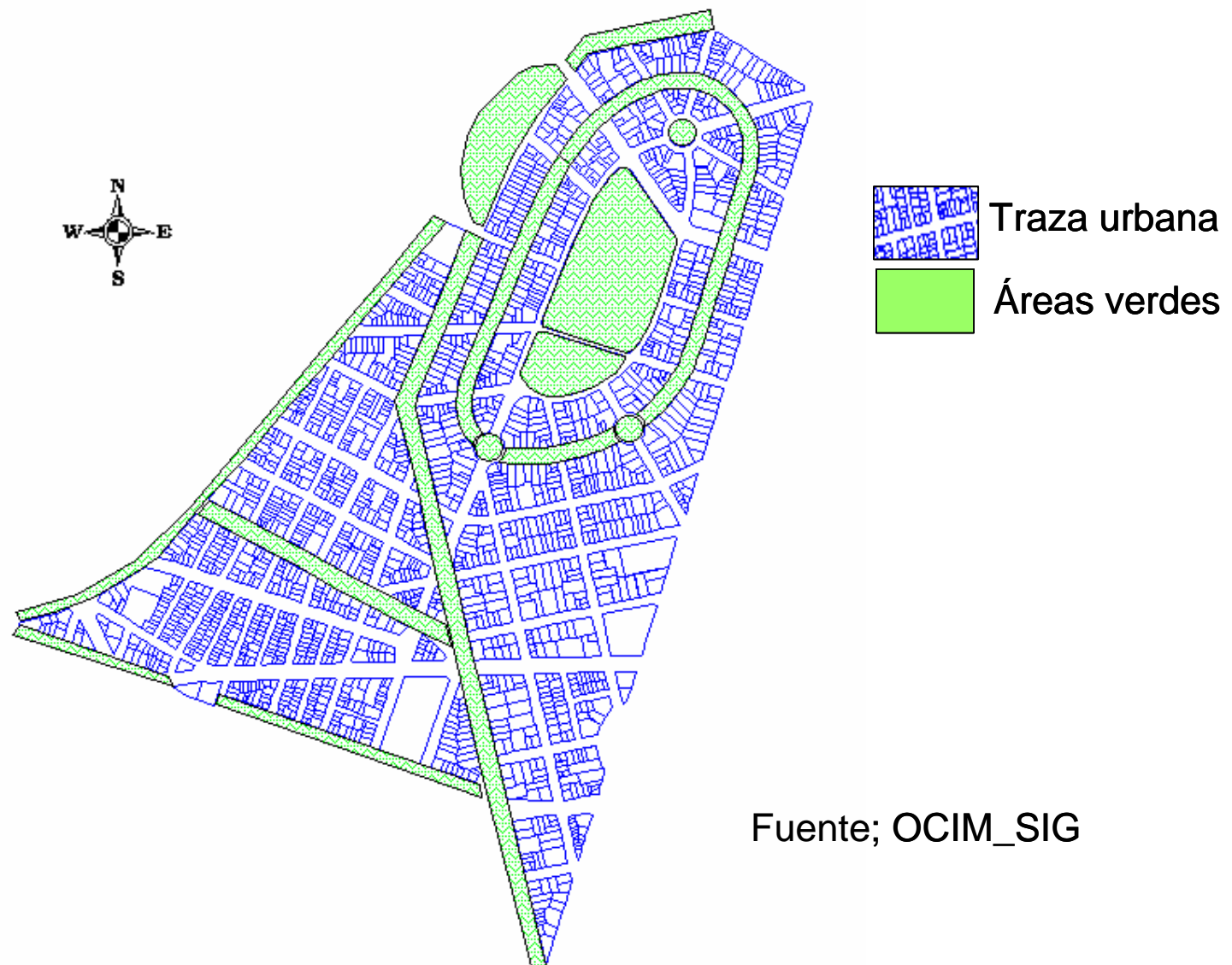
Delegación \ Año	2001	2002	2003	2004	2005*	Total acumulado
Benito Juárez	106	600	255	242	38	1241
<b>Cuauhtémoc</b>	<b>1,055</b>	<b>3,632</b>	<b>1,833</b>	<b>903</b>	<b>1419</b>	<b>8,842</b>
Miguel Hidalgo	584	2,250	753	800	407	10083
Venustiano Carranza	372	1,585	1,189	1,033	469	4648
<b>Total Ciudad central</b>	<b>2,117</b>	<b>8,067</b>	<b>4,030</b>	<b>2,978</b>	<b>2,333</b>	<b>19,525</b>

Fuente: Datos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, INVI; \* Los créditos del 2005 son hasta el 30 de septiembre.

Plano 4.1 Áreas verdes en la colonia Condesa

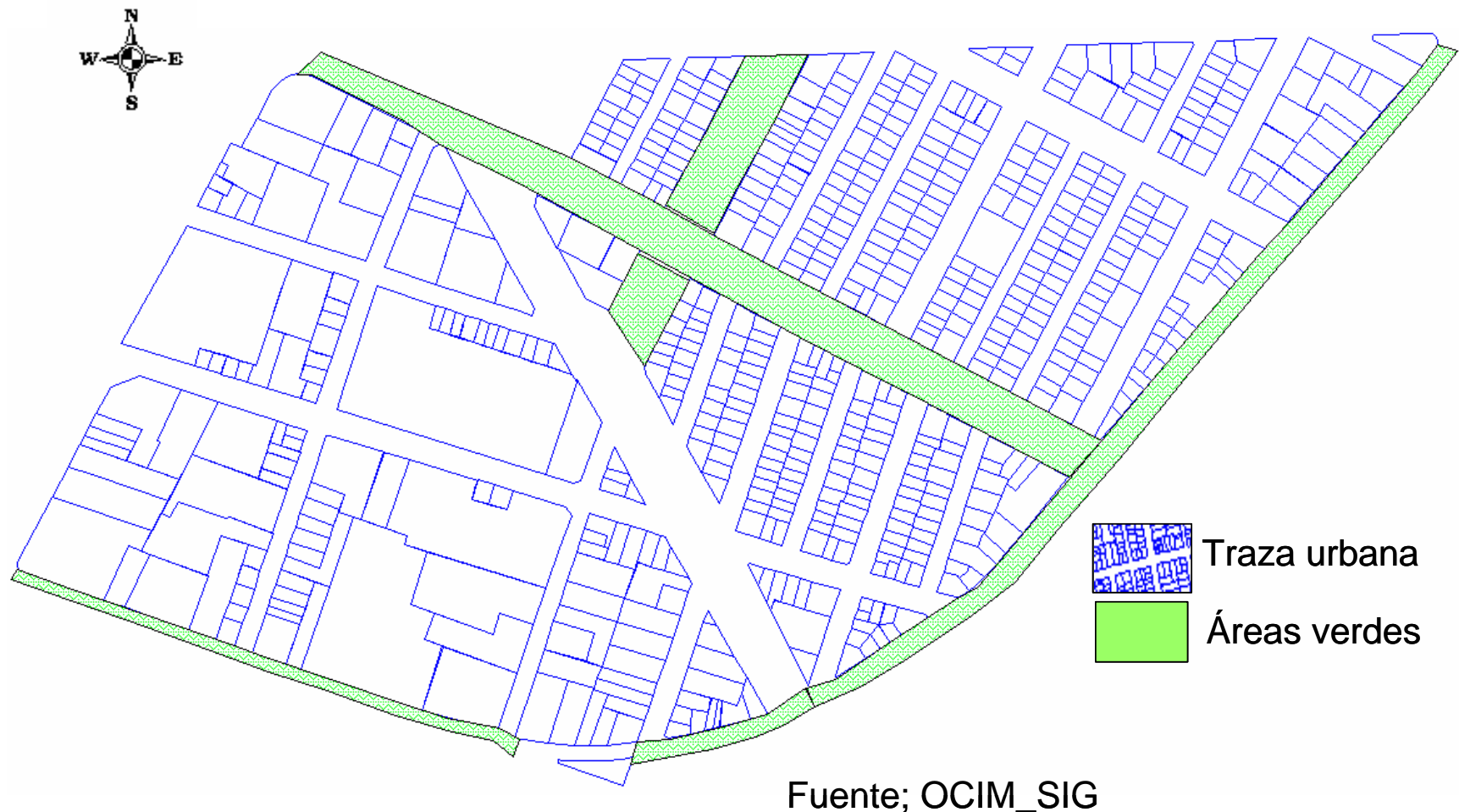


Plano 4.2 Áreas verdes en la colonia Hipódromo

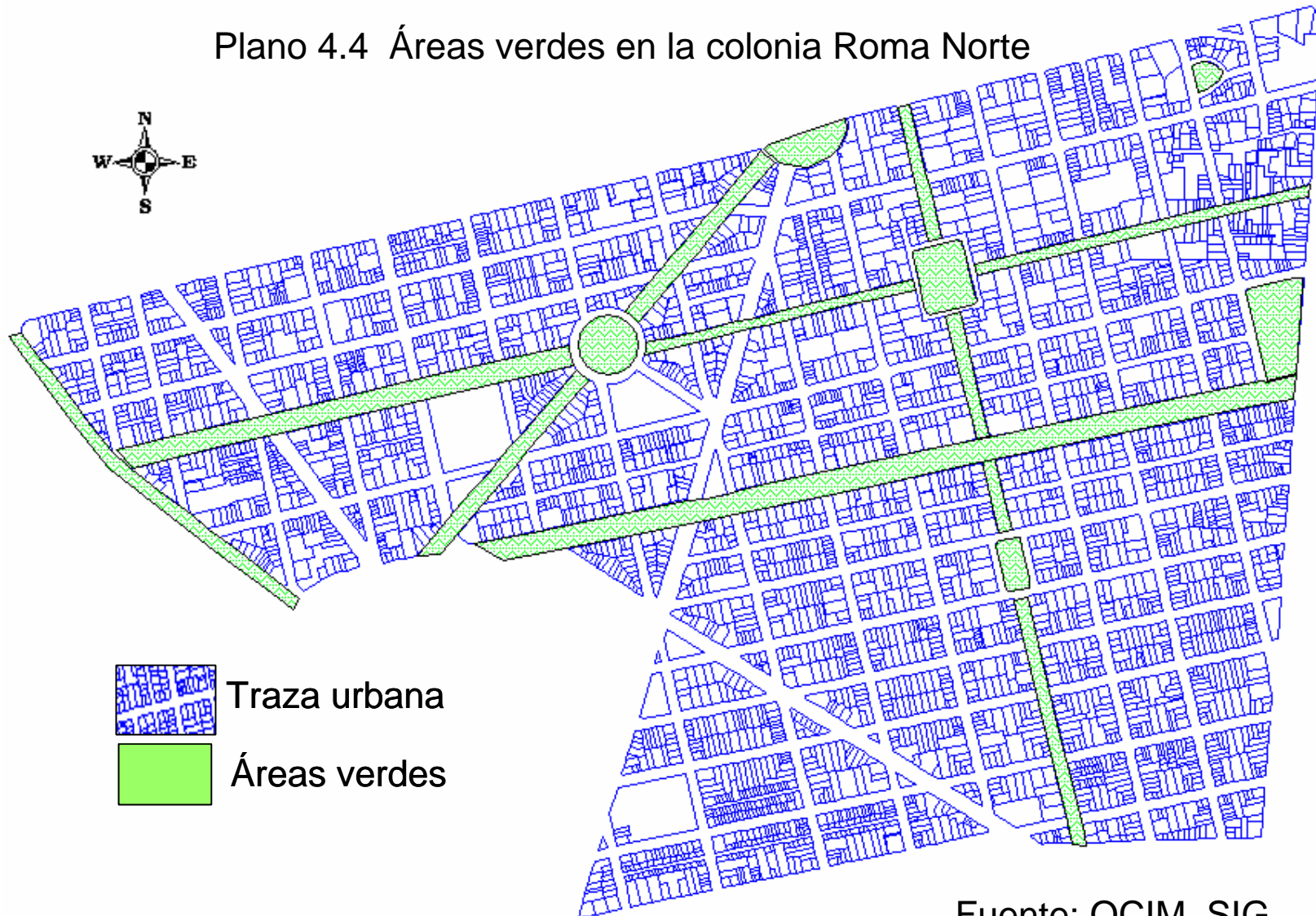


Fuente; OCIM\_SIG

Plano 4.3 Áreas verdes en la colonia Hipódromo Condesa

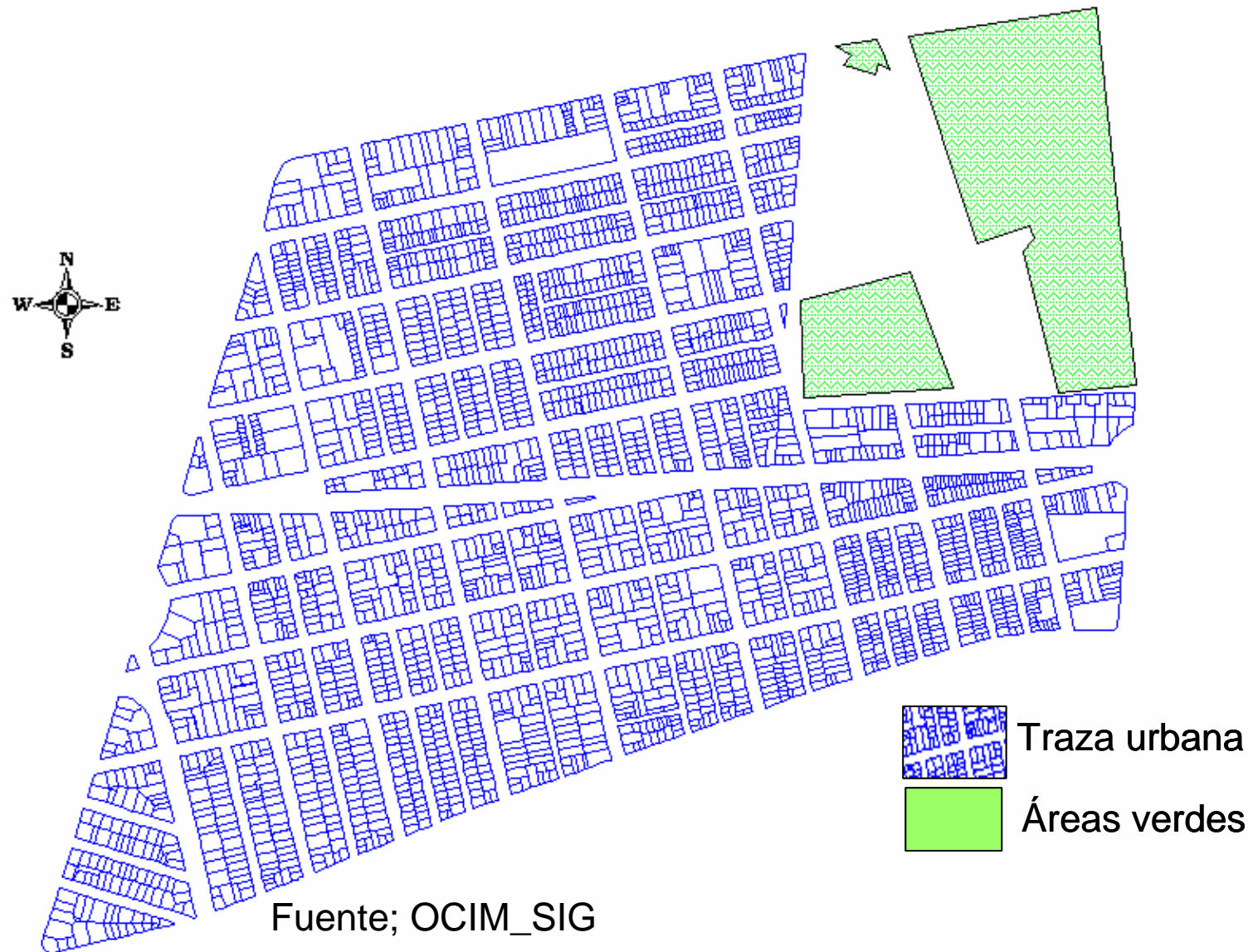


Plano 4.4 Áreas verdes en la colonia Roma Norte



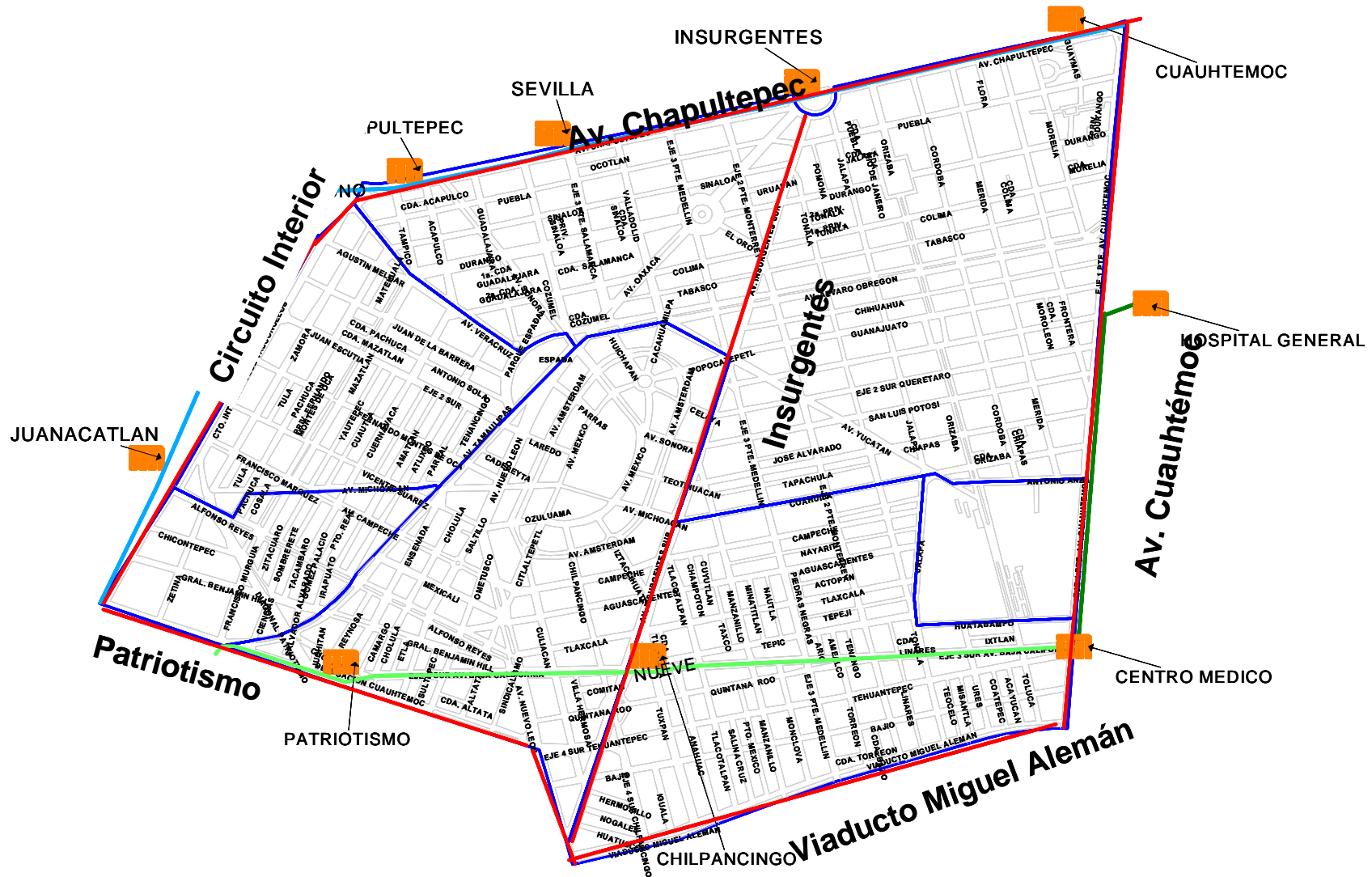
Fuente; OCIM\_SIG

Plano 4.5 Áreas verdes en la colonia Roma Sur





### Plano A 4.5.2 Ubicación de las estaciones de metros y vialidades principales



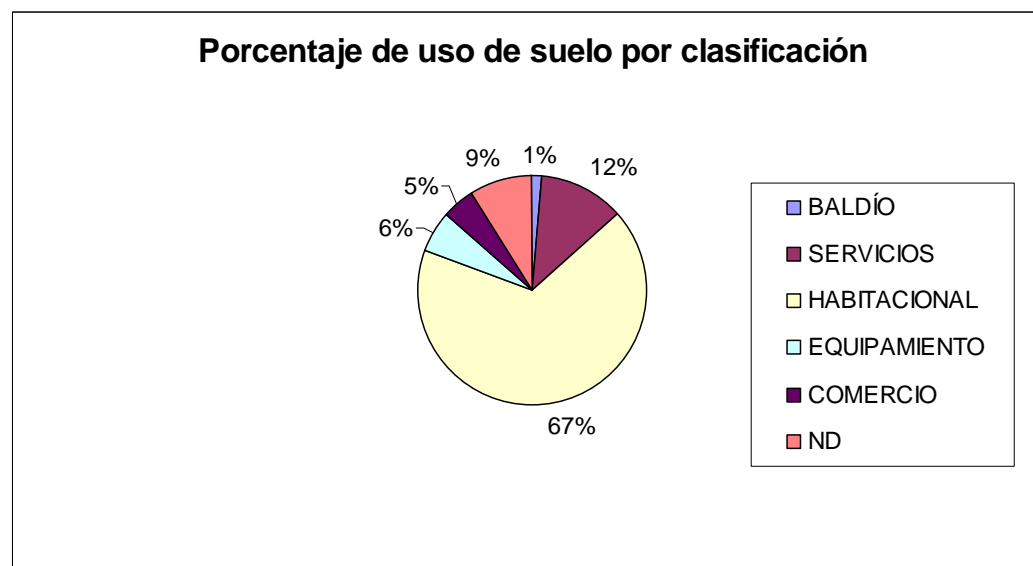
## Producción del Mercado Inmobiliario

Cuadro A 4.1 Porcentaje por frentes de calle

ID	# FRENTES	PORCENTAJE
BALDIO	183	1.48
SERVICIOS	1557	12.55
HABITACIONAL	8150	65.72
EQUIPAMIENTO	750	6.05
COMERCIO	673	5.43
ND	1089	8.78
<b>Total general</b>	<b>12402</b>	<b>100.00</b>

Fuente: elaboración propia, base de datos creada de la oferta de vivienda de las páginas electrónicas consultadas.

Grafica 4.6 Porcentaje por frentes de calle en todas las colonias

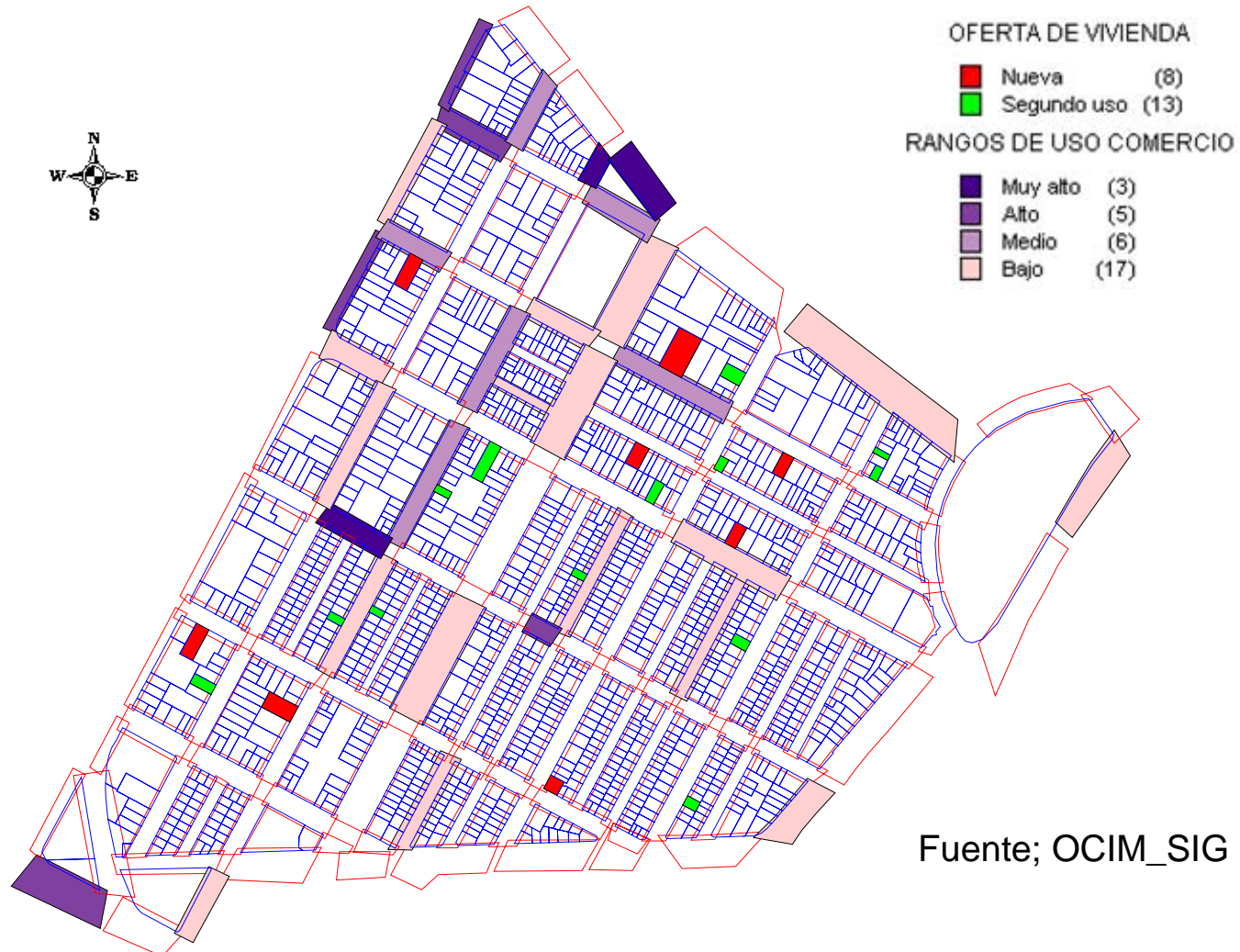


Fuente; Temáticos ver anexo, OCIM-SIG



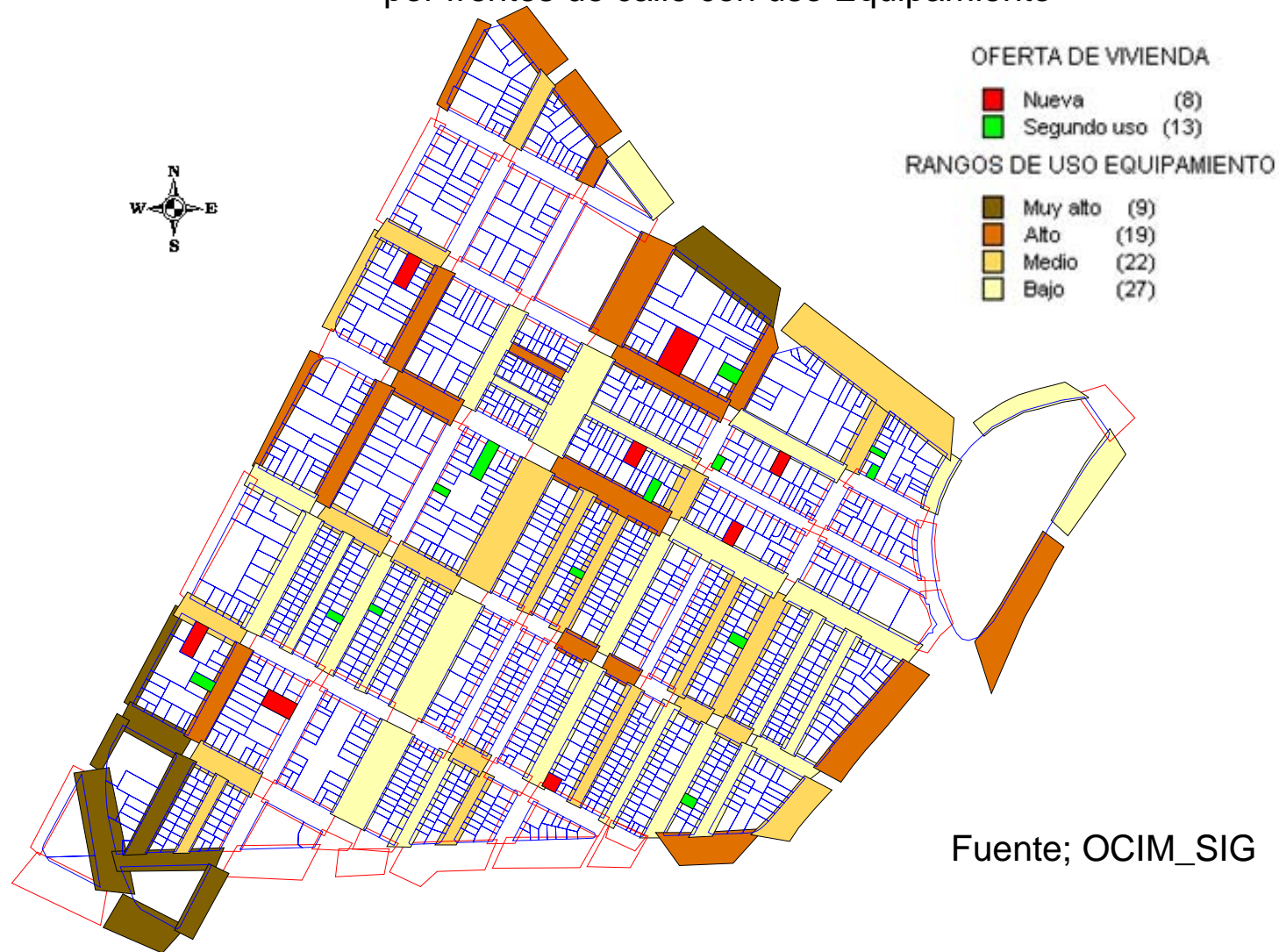
Planos colonia Condesa

Plano Cond.2 Oferta de vivienda en la colonia Condesa,  
por frentes de calle con uso Comercial



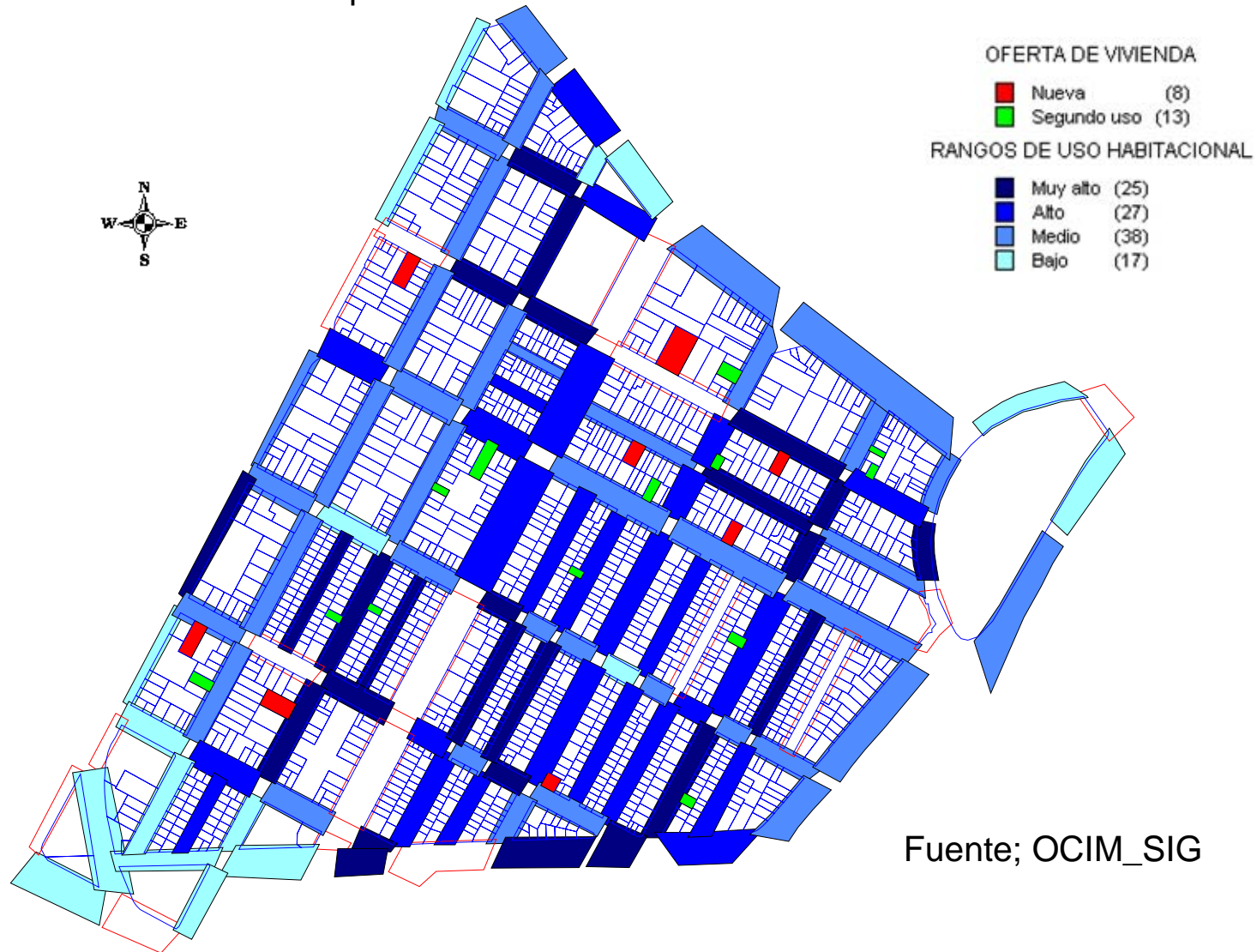
Fuente; OCIM\_SIG

Plano Cond.3 Oferta de vivienda en la colonia Condesa,  
por frentes de calle con uso Equipamiento



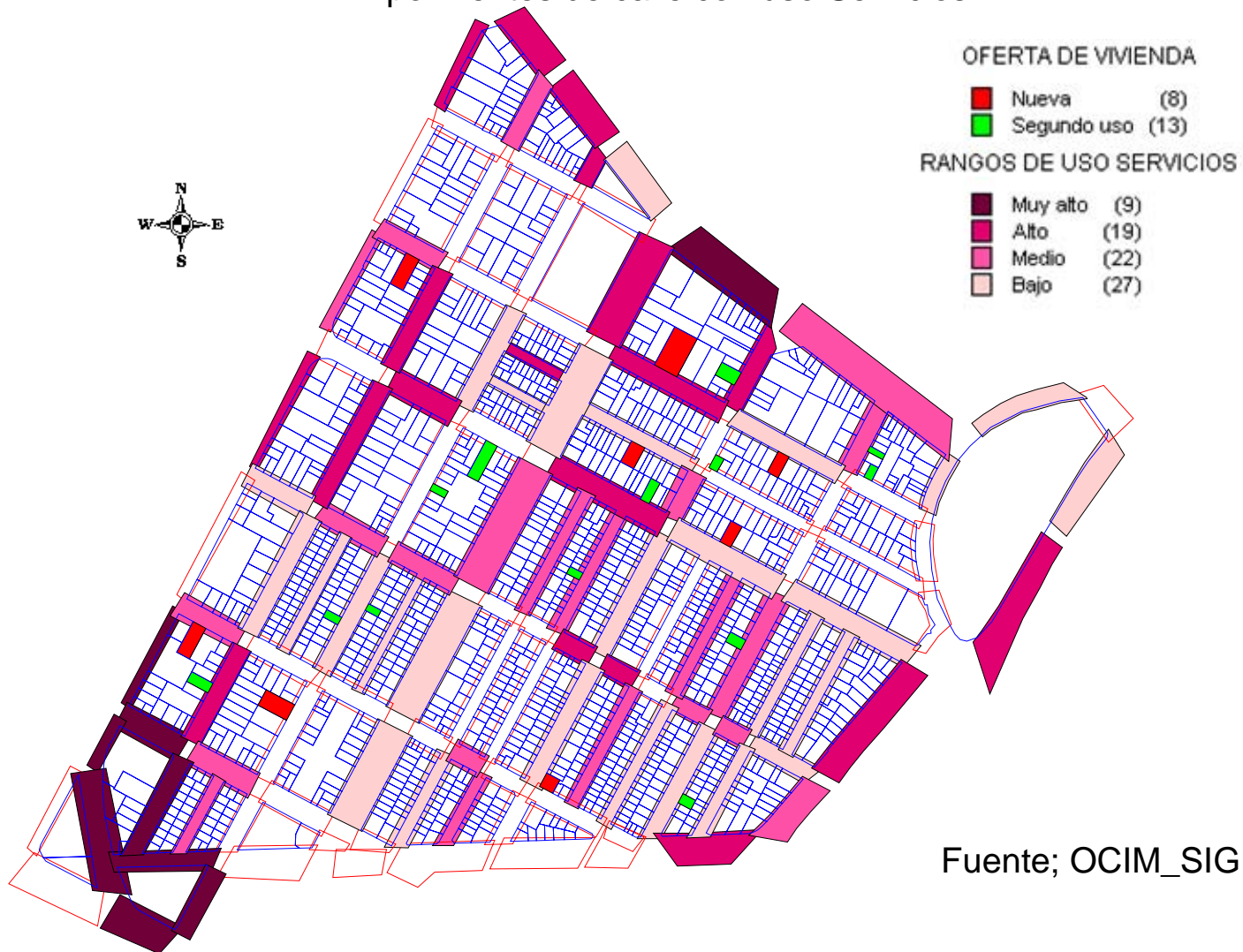
Producción del Mercado Inmobiliario

Plano Cond.4 Oferta de vivienda en la colonia Condesa,  
por frentes de calle con uso Habitacional

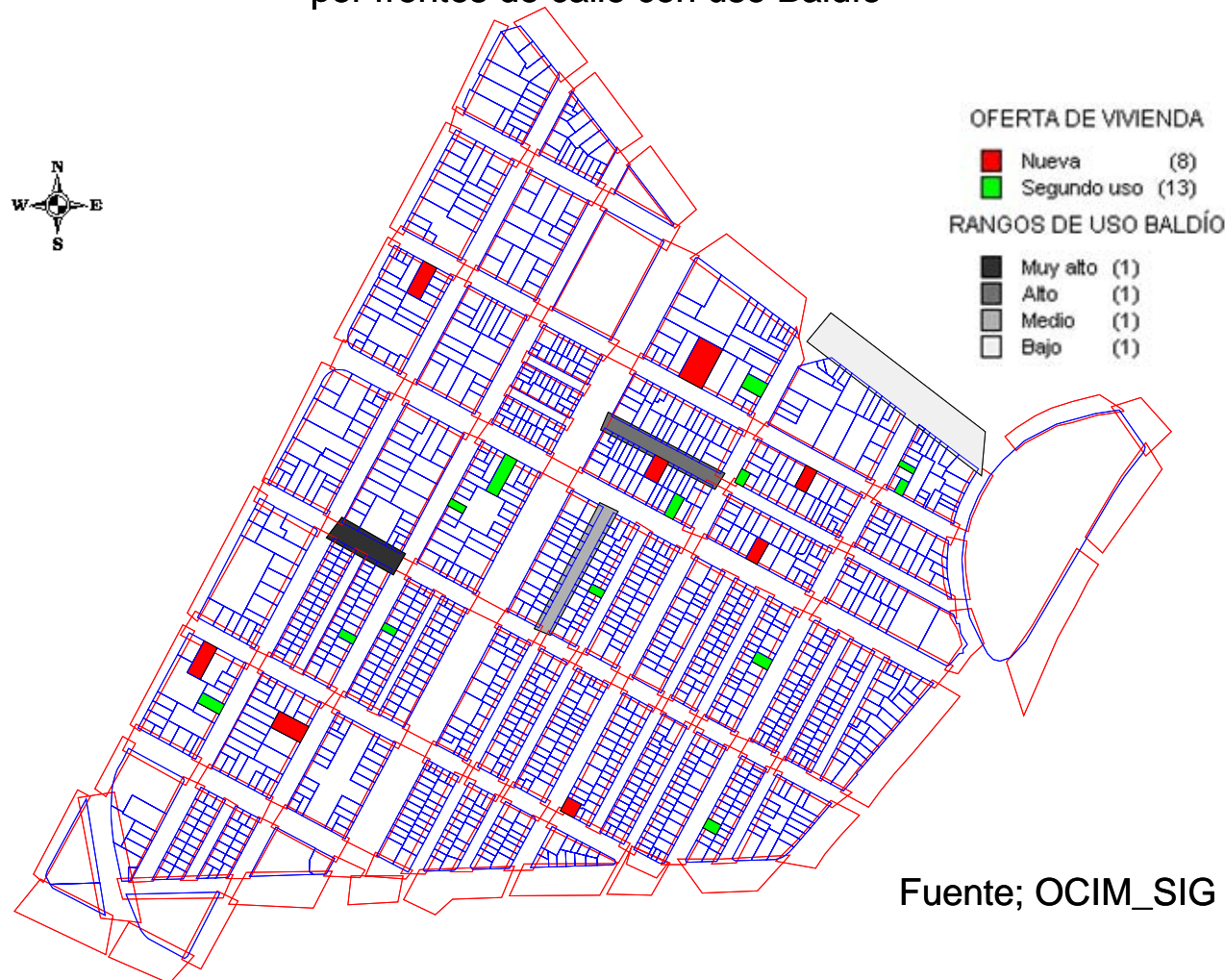


Producción del Mercado Inmobiliario

Plano Cond.5 Oferta de vivienda en la colonia Condesa,  
por frentes de calle con uso Servicios



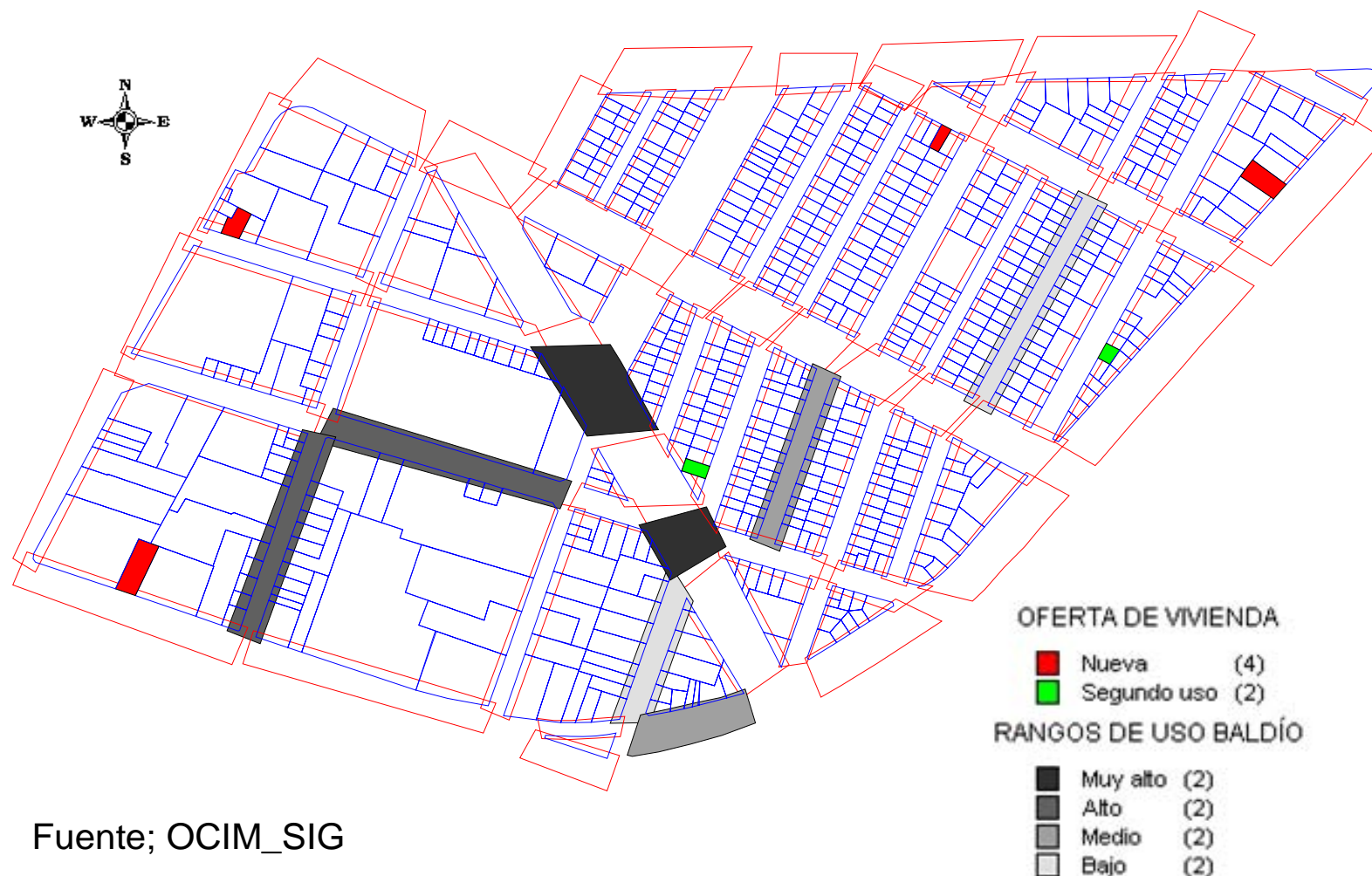
Plano Cond.1 Oferta de vivienda en la colonia Condesa,  
por frentes de calle con uso Baldío



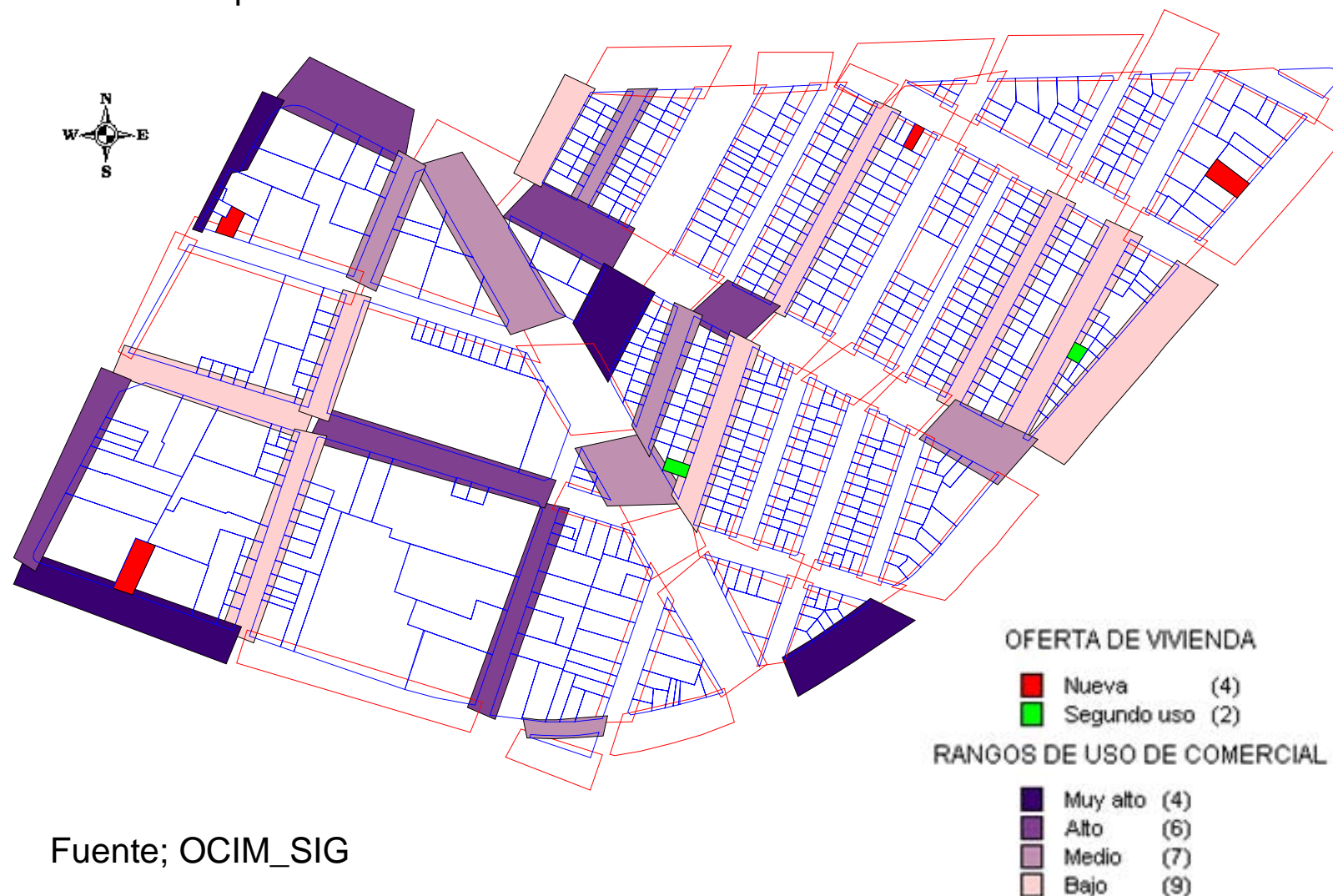


## Planos colonia Hipódromo Condesa

Plano HP 1 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo Condesa,  
por frentes de calle con uso Baldío

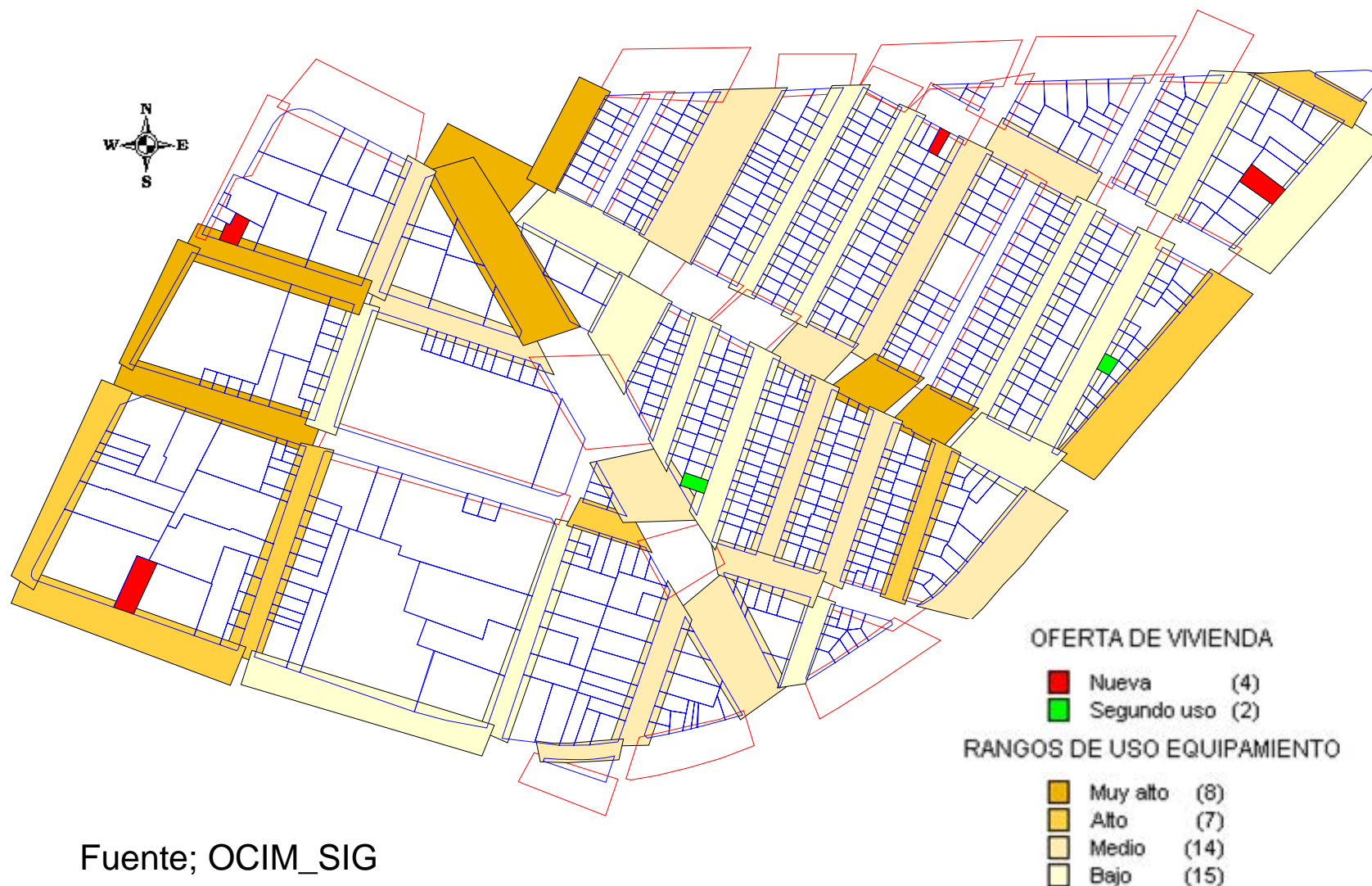


Plano HP 2 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo Condesa,  
por frentes de calle con uso Comercial



Fuente; OCIM\_SIG

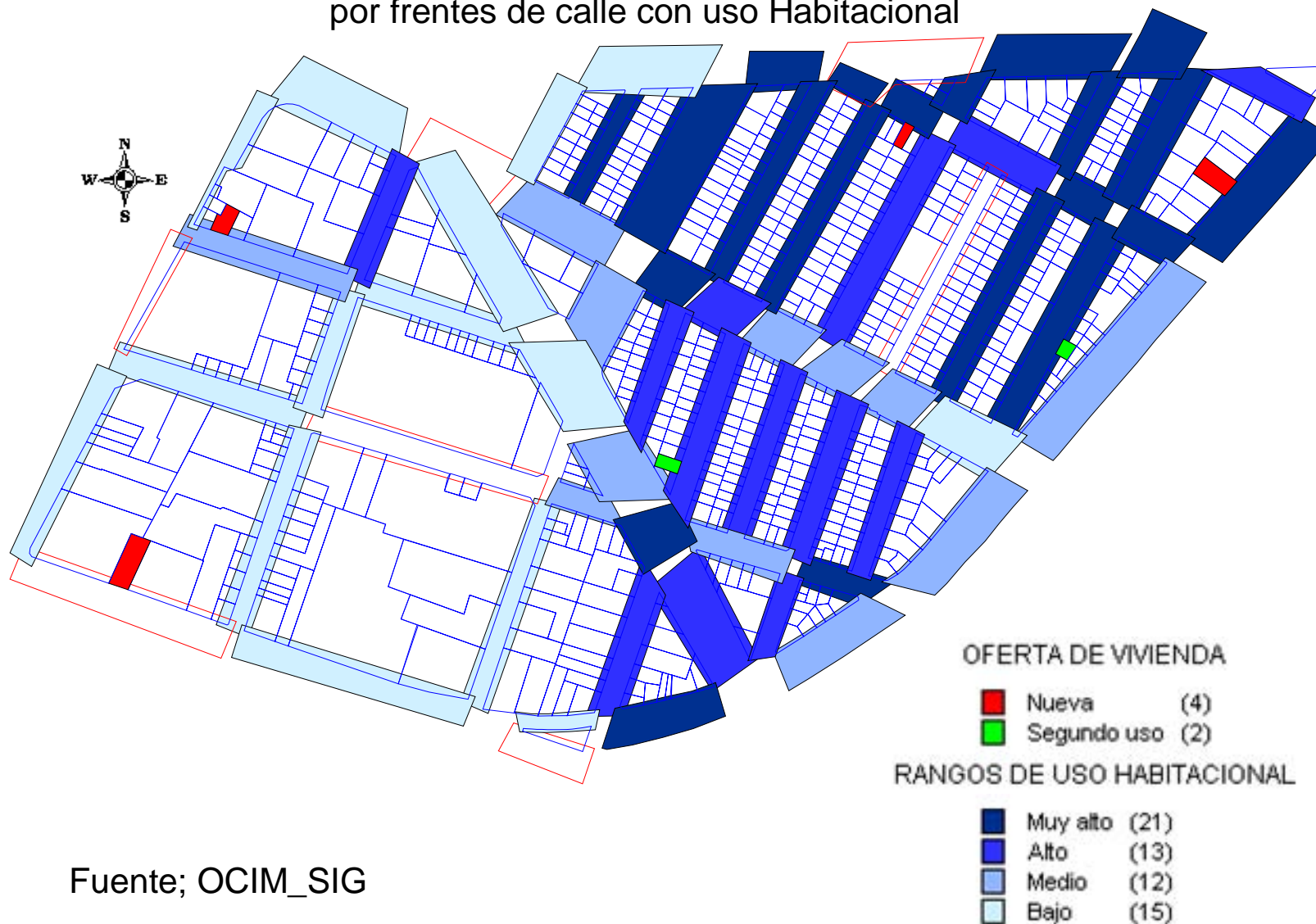
Plano HP 3 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo Condesa,  
por frentes de calle con uso Equipamiento



Fuente; OCIM\_SIG

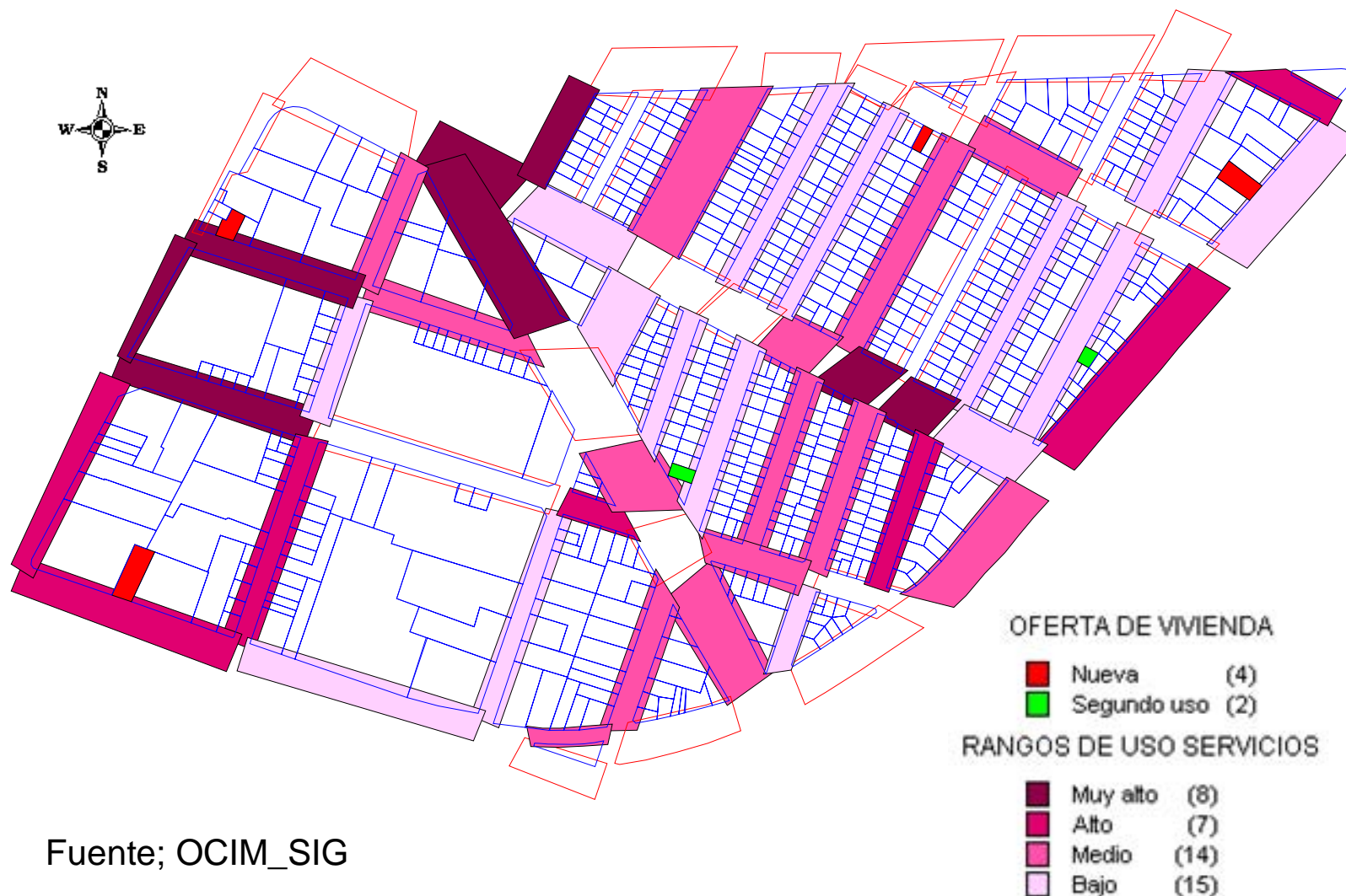


Plano HP 4 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo Condesa,  
por frentes de calle con uso Habitacional



Fuente; OCIM\_SIG

Plano HP 5 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo Condesa,  
por frentes de calle con uso Servicios

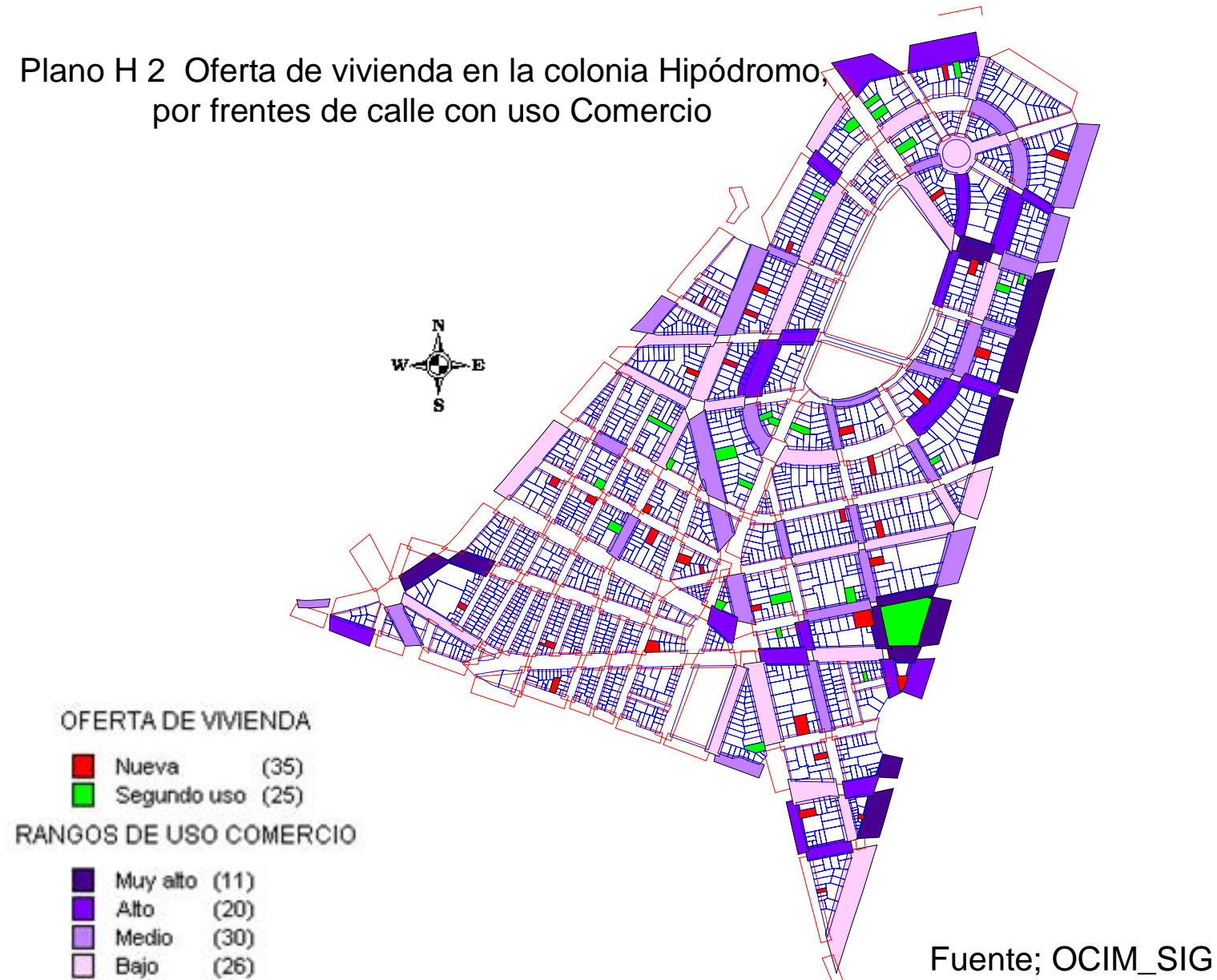


Fuente; OCIM\_SIG

Planos colonia Hipódromo

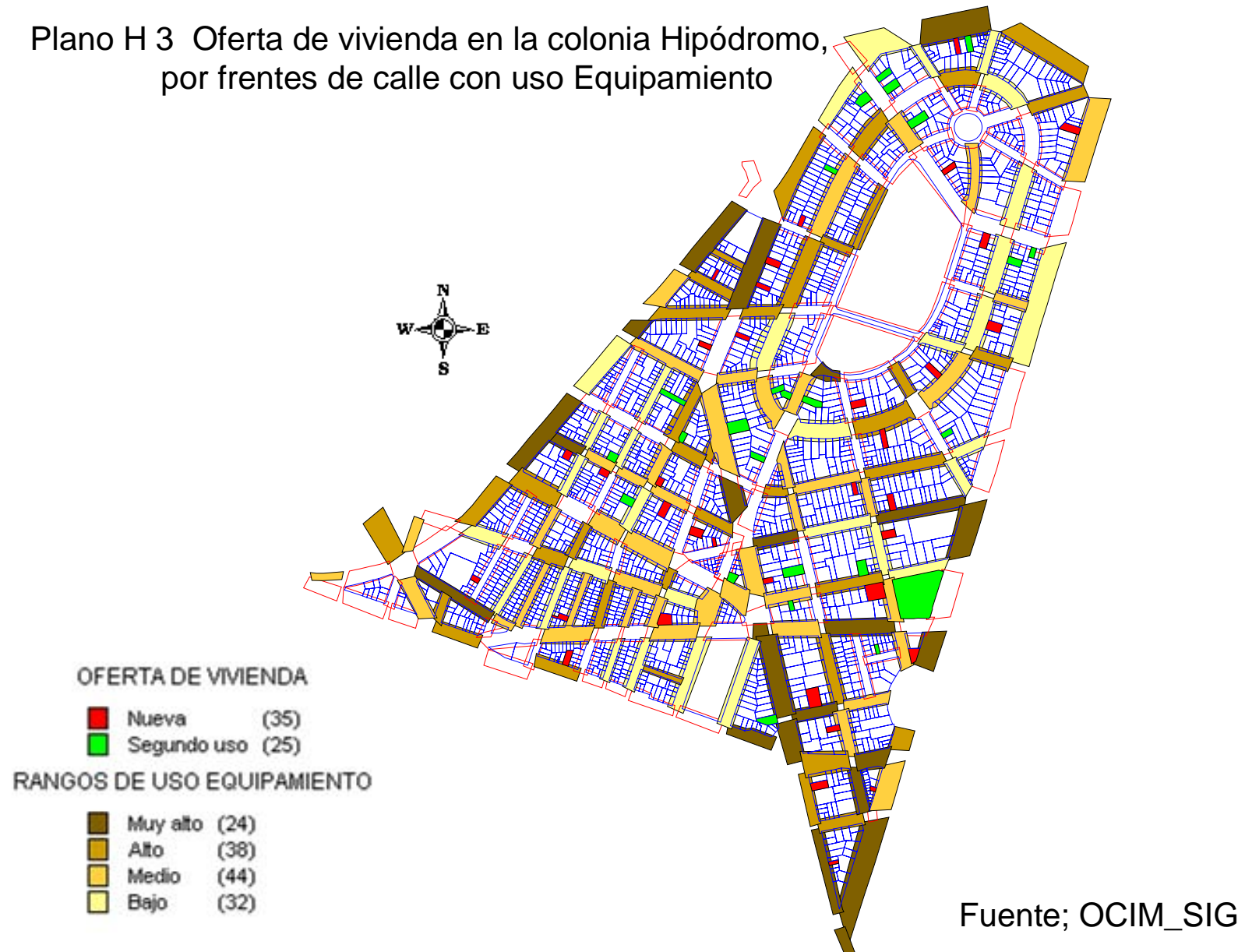
Producción del Mercado Inmobiliario

Plano H 2 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo,  
por frentes de calle con uso Comercio

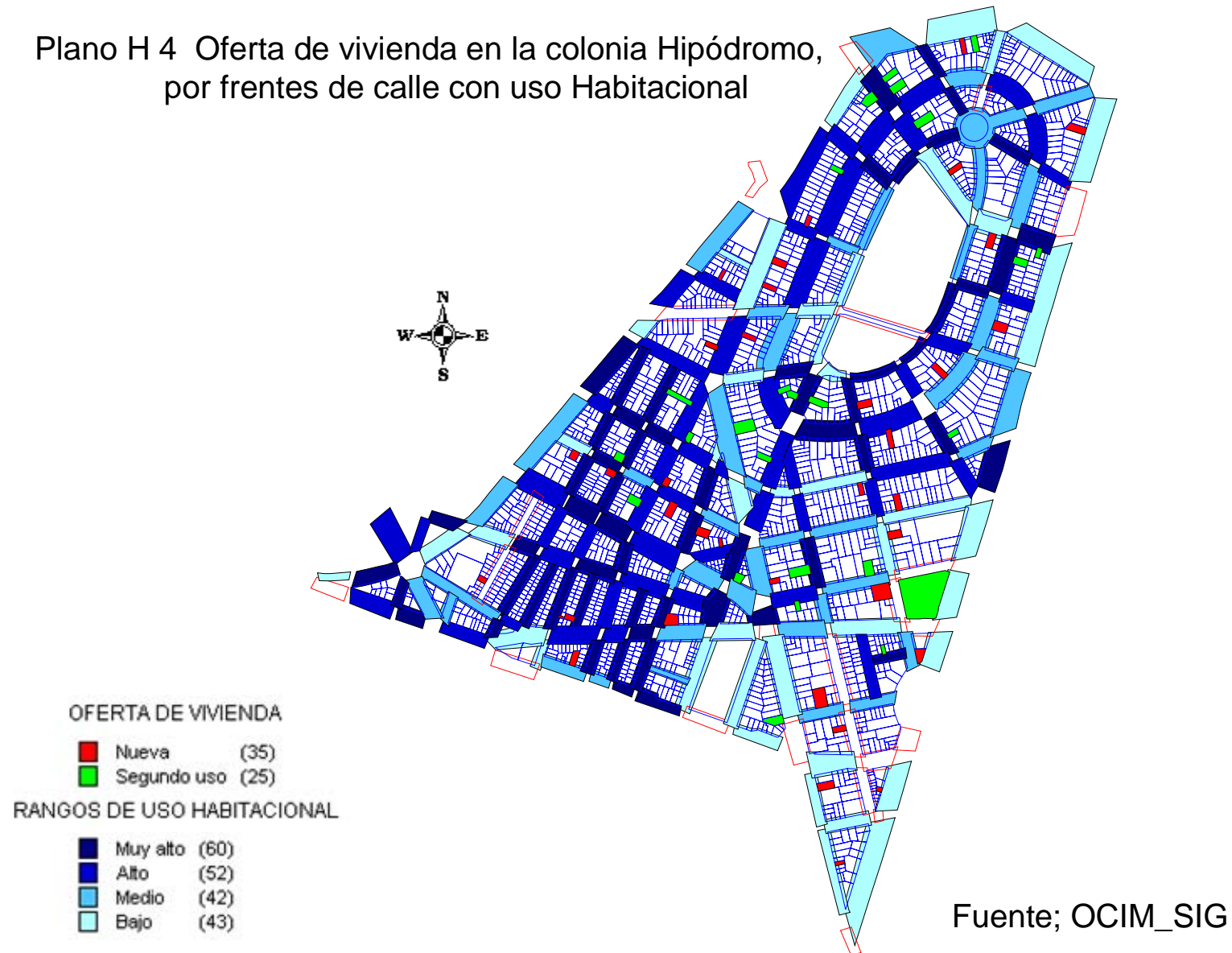


Producción del Mercado Inmobiliario

Plano H 3 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo,  
por frentes de calle con uso Equipamiento



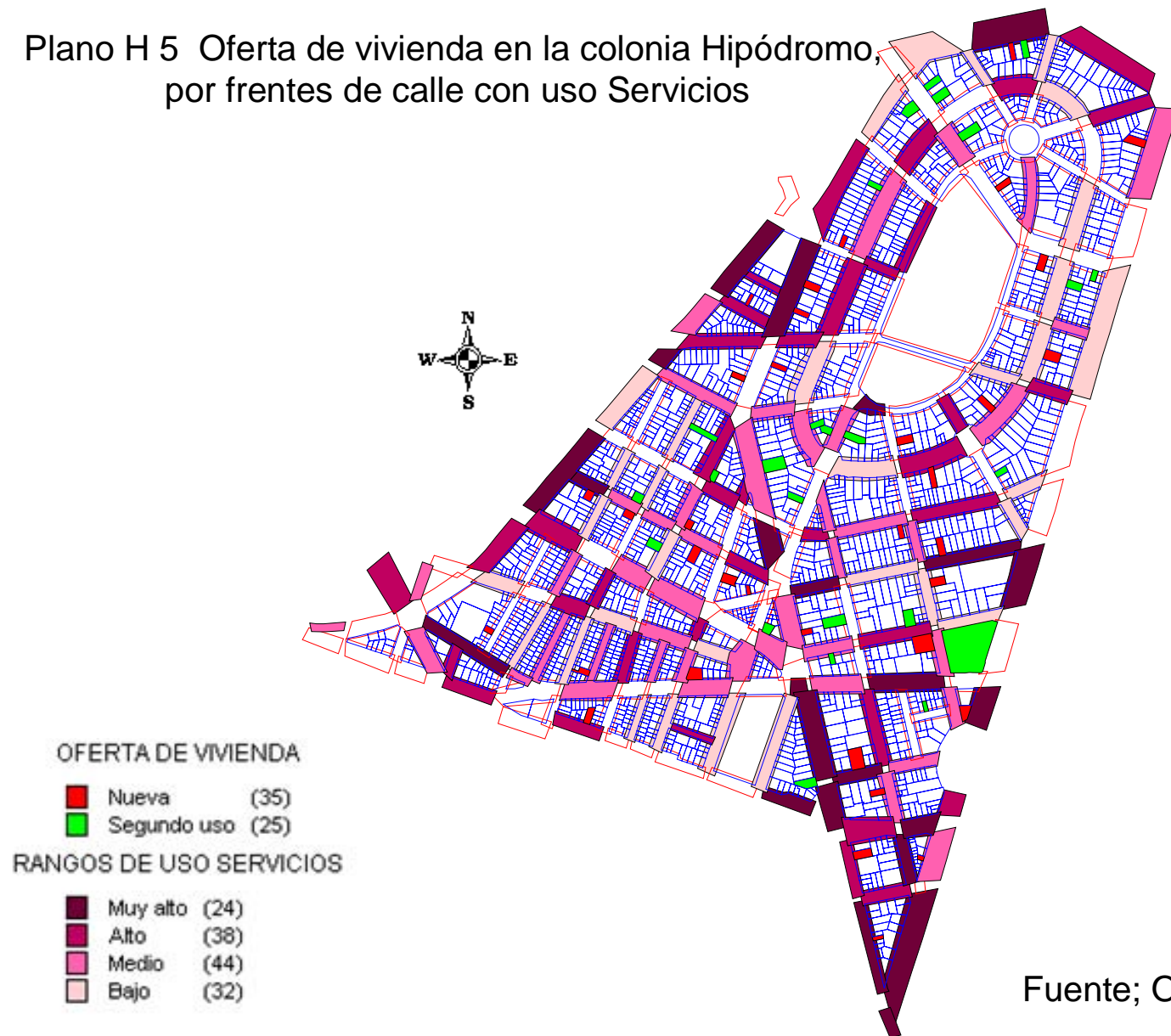
Plano H 4 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo,  
por frentes de calle con uso Habitacional





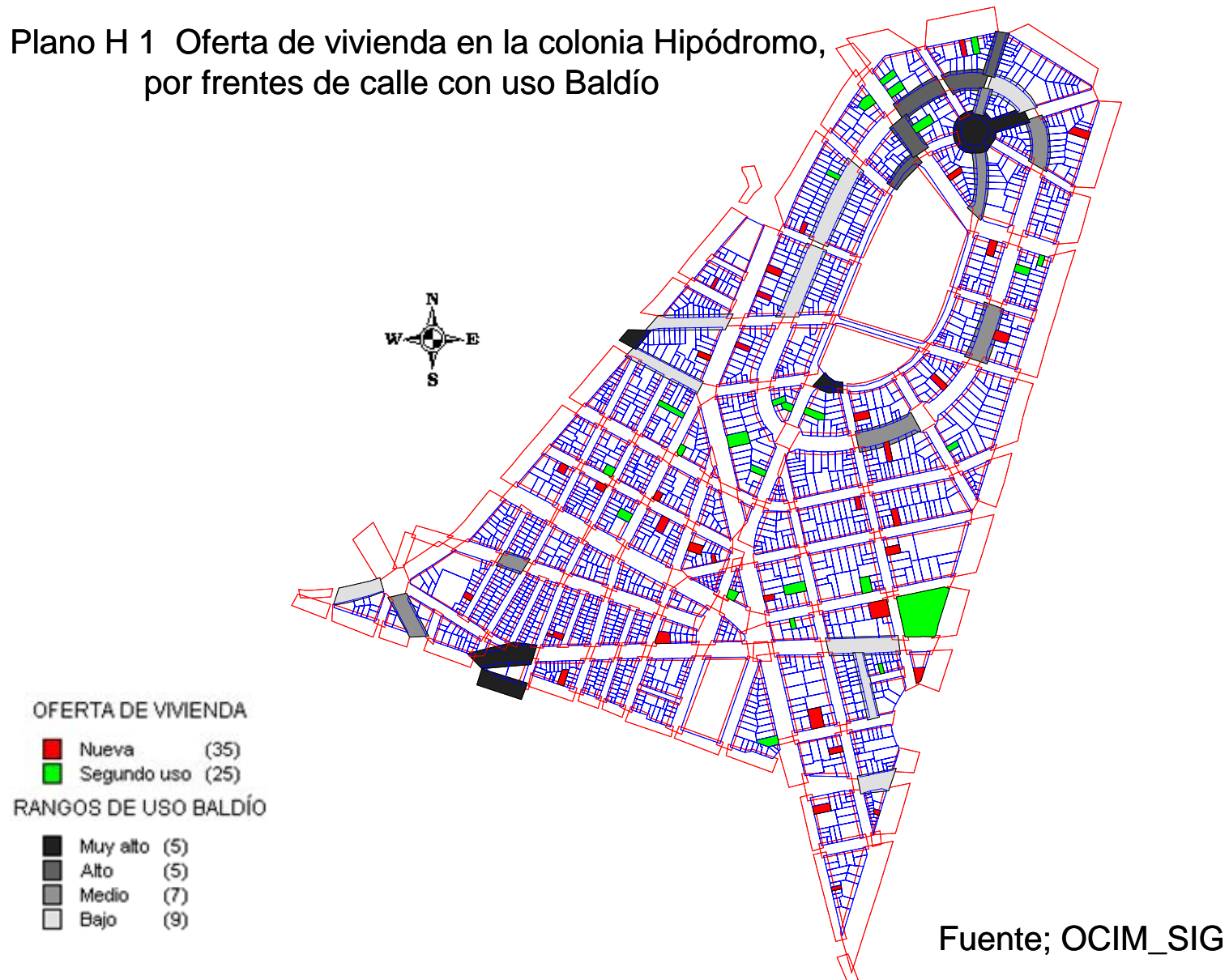
Producción del Mercado Inmobiliario

Plano H 5 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo,  
por frentes de calle con uso Servicios



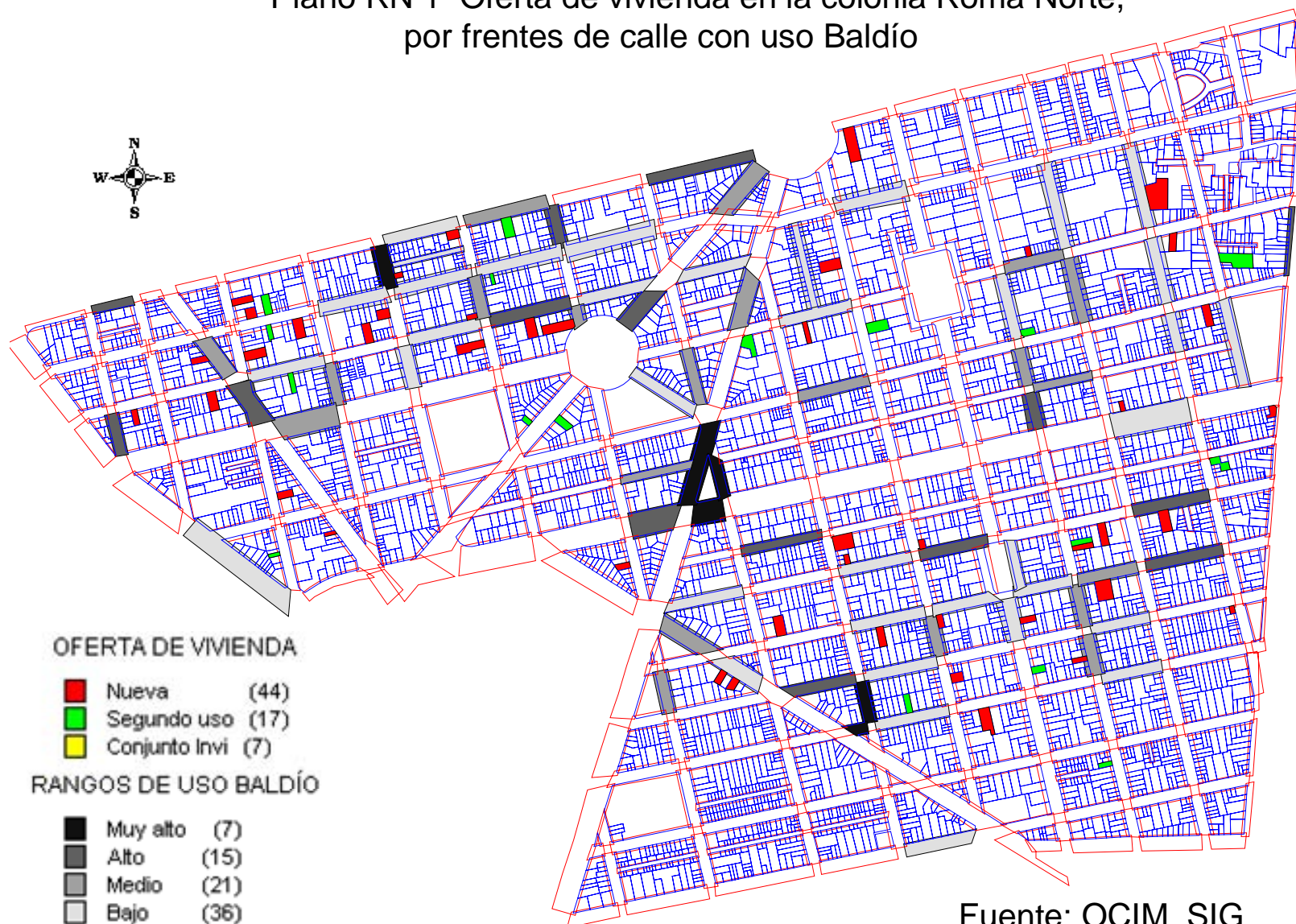
Fuente; OCIM\_SIG

Plano H 1 Oferta de vivienda en la colonia Hipódromo,  
por frentes de calle con uso Baldío



Planos colonia Roma Norte

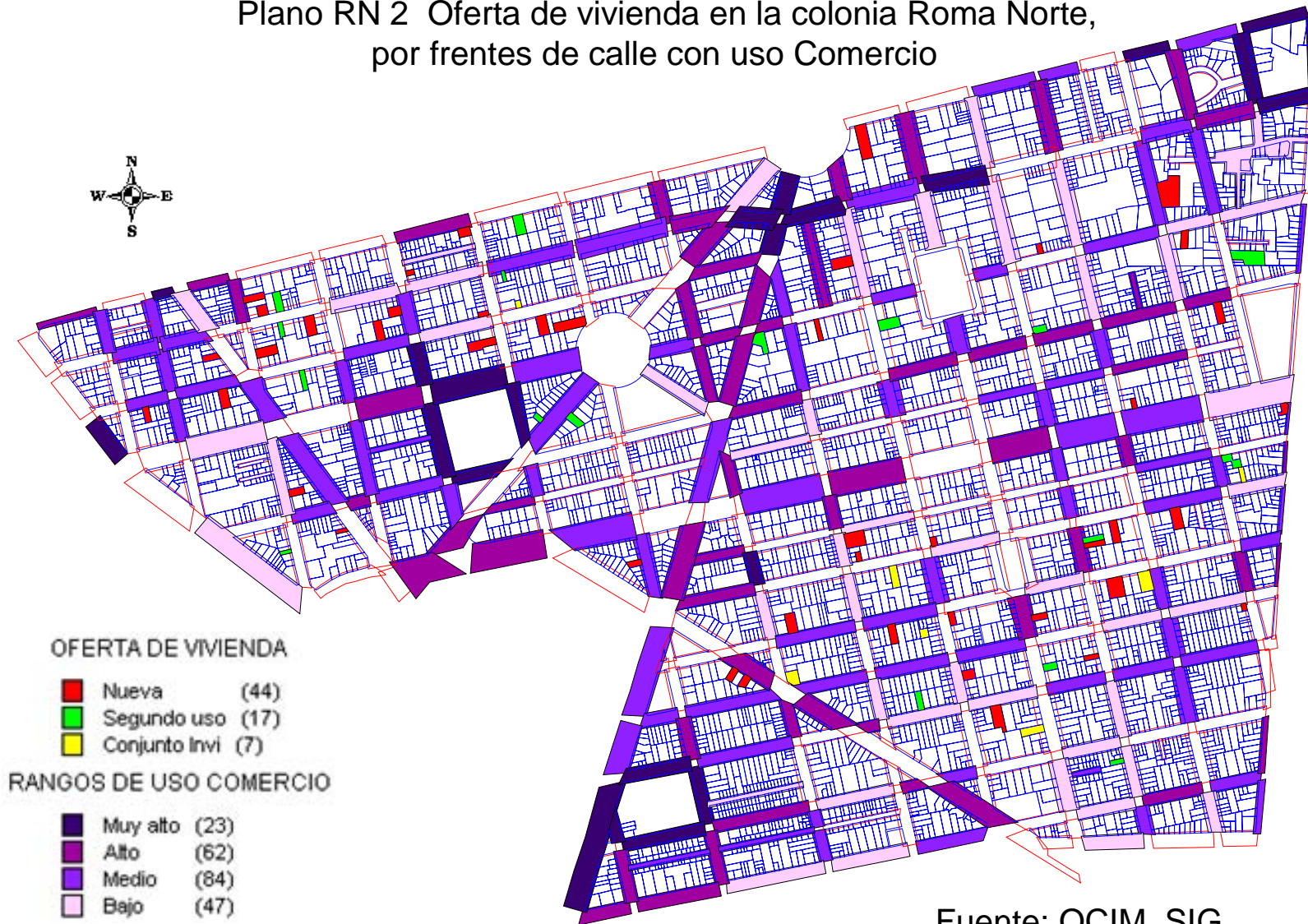
Plano RN 1 Oferta de vivienda en la colonia Roma Norte,  
por frentes de calle con uso Baldío



Fuente; OCIM\_SIG

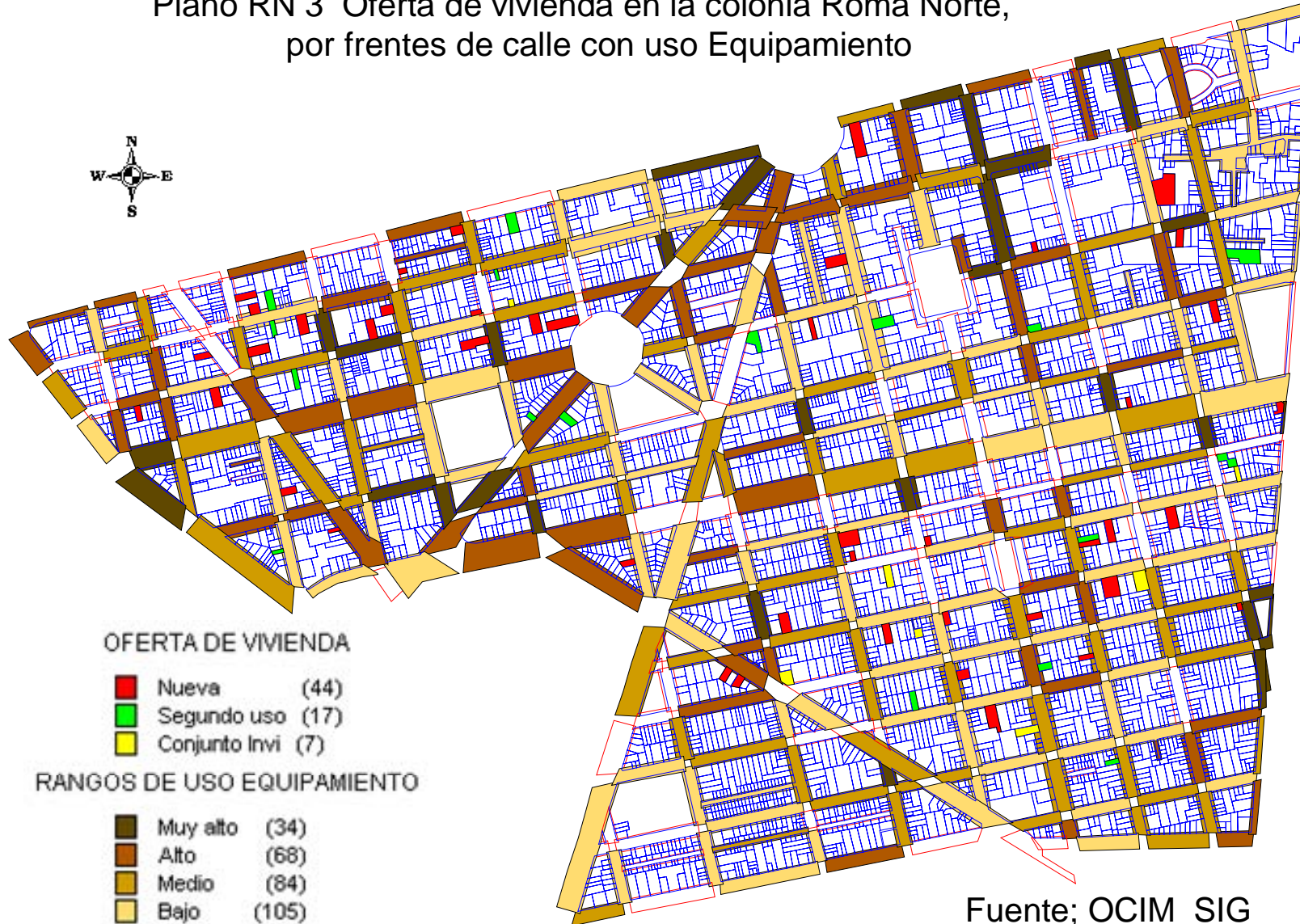


Plano RN 2 Oferta de vivienda en la colonia Roma Norte,  
por frentes de calle con uso Comercio

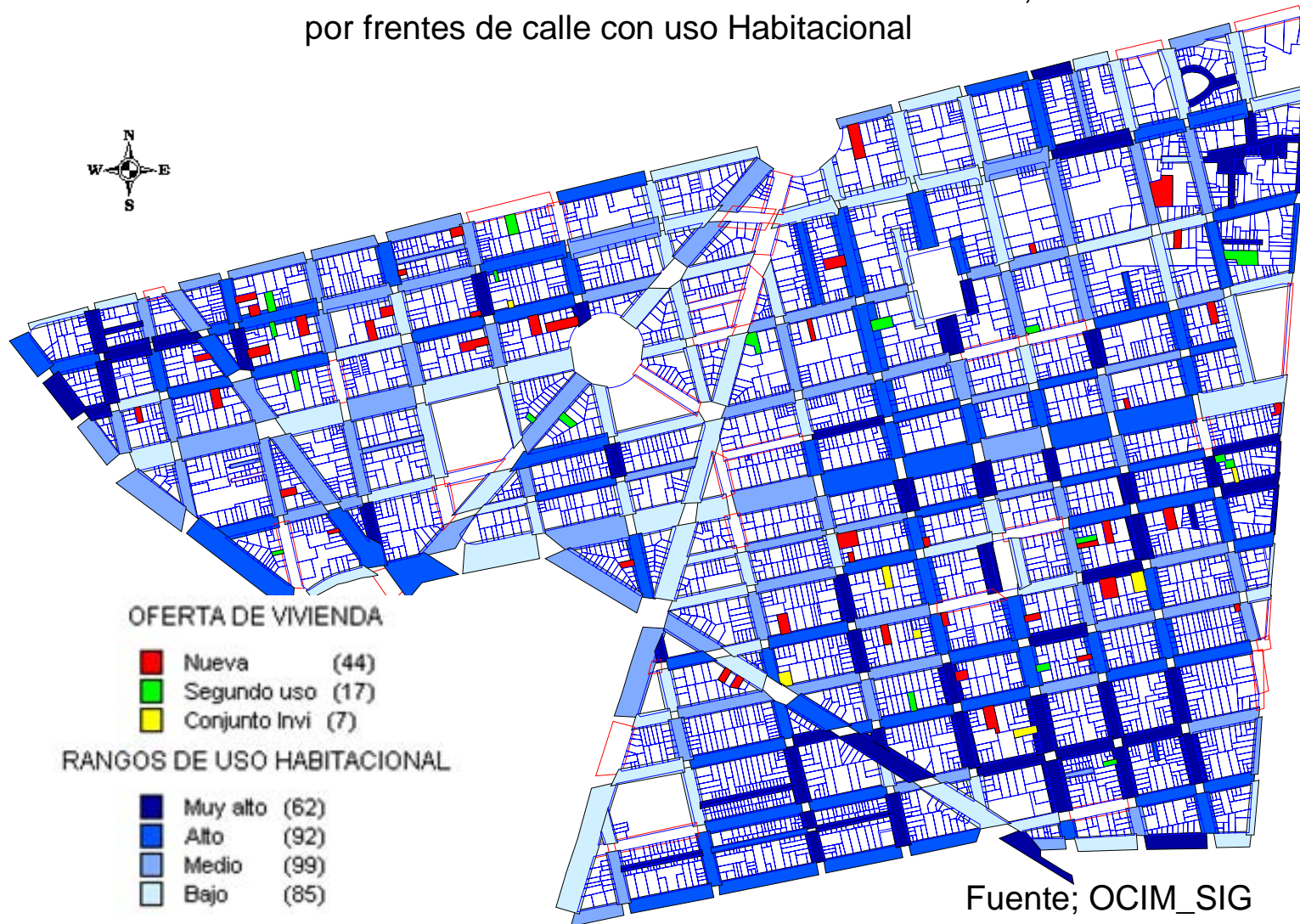


Fuente; OCIM\_SIG

Plano RN 3 Oferta de vivienda en la colonia Roma Norte,  
por frentes de calle con uso Equipamiento

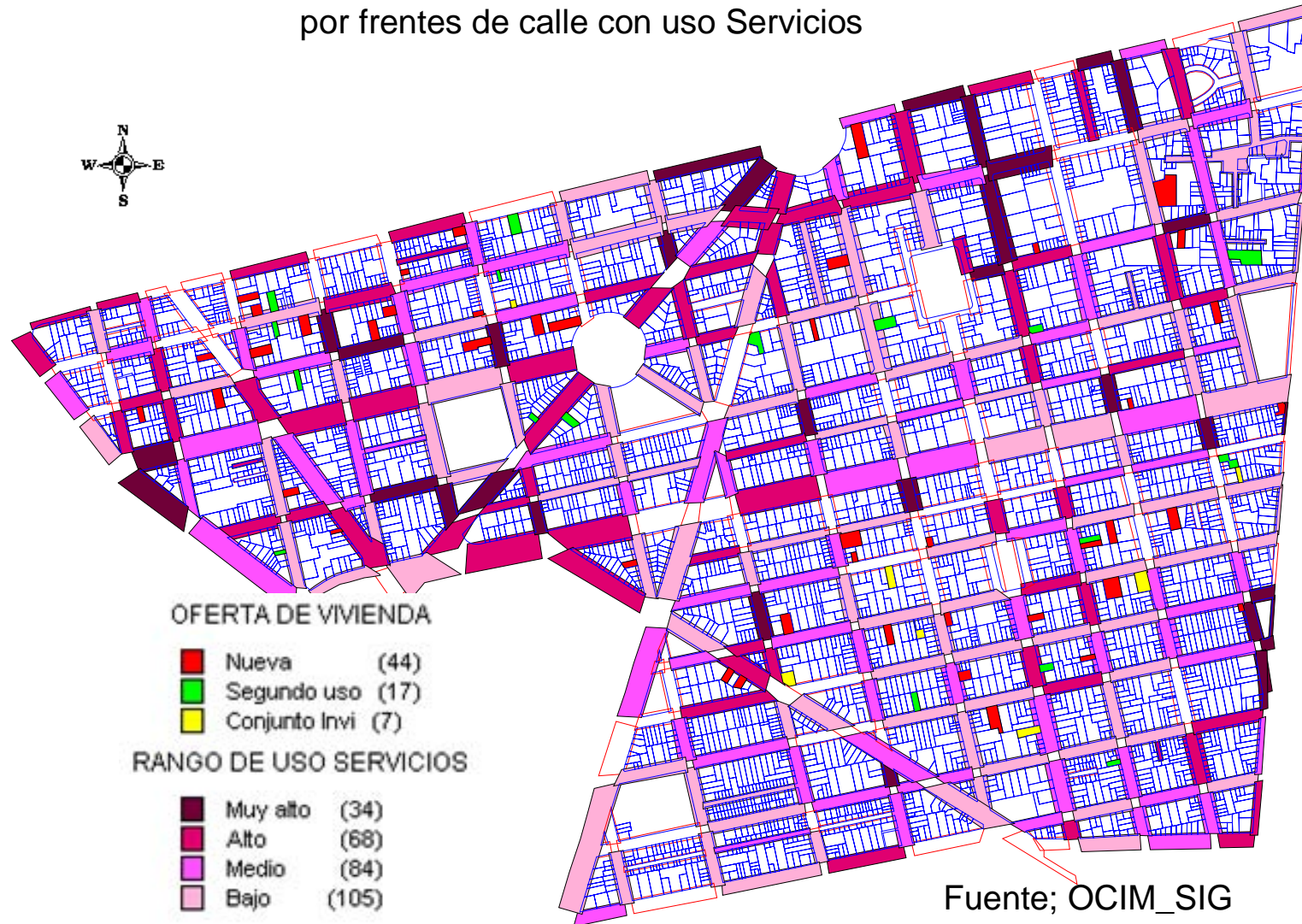


Plano RN 4 Oferta de vivienda en la colonia Roma Norte,  
por frentes de calle con uso Habitacional



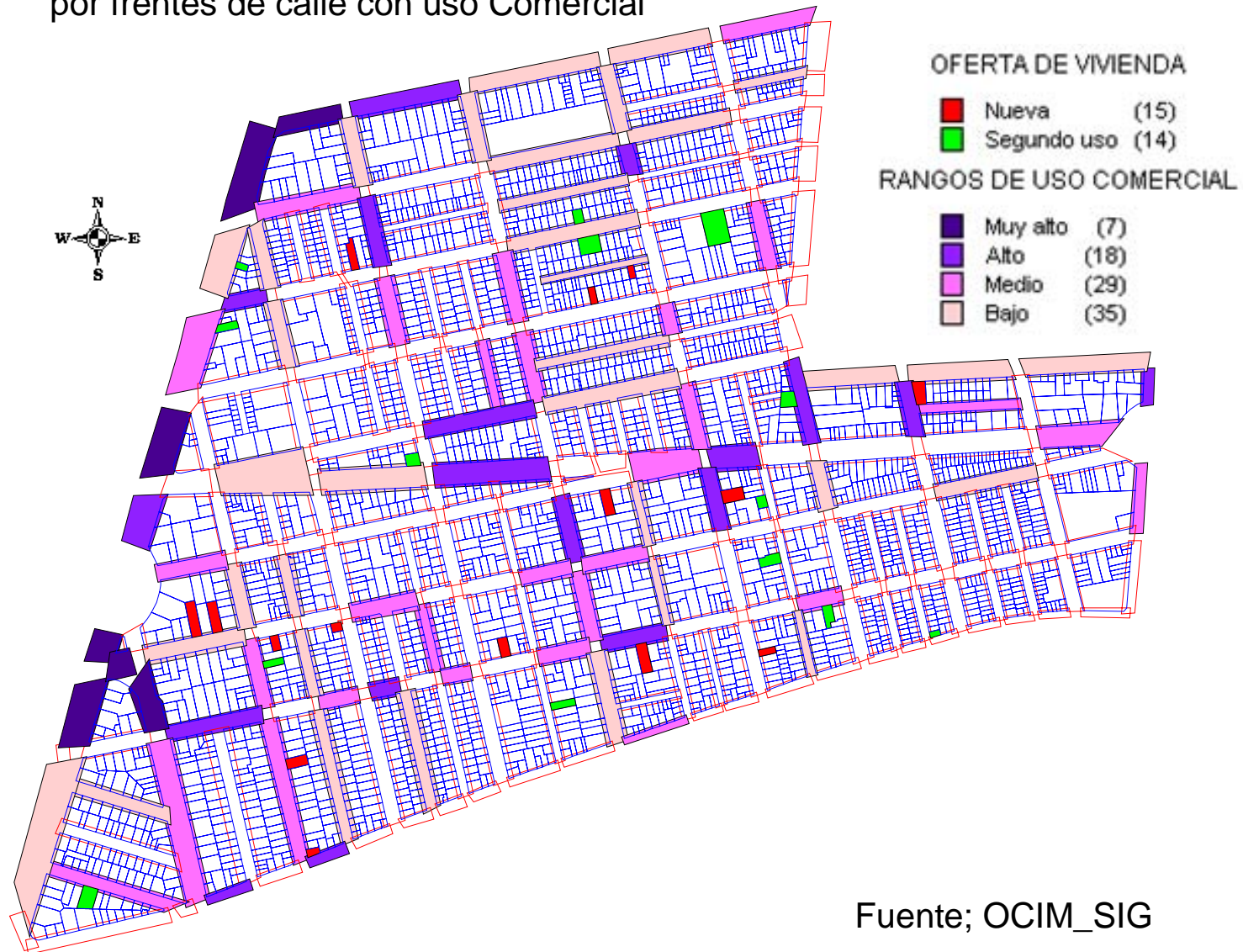


Plano RN 5 Oferta de vivienda en la colonia Roma Norte,  
por frentes de calle con uso Servicios



## Planos colonia Roma Sur

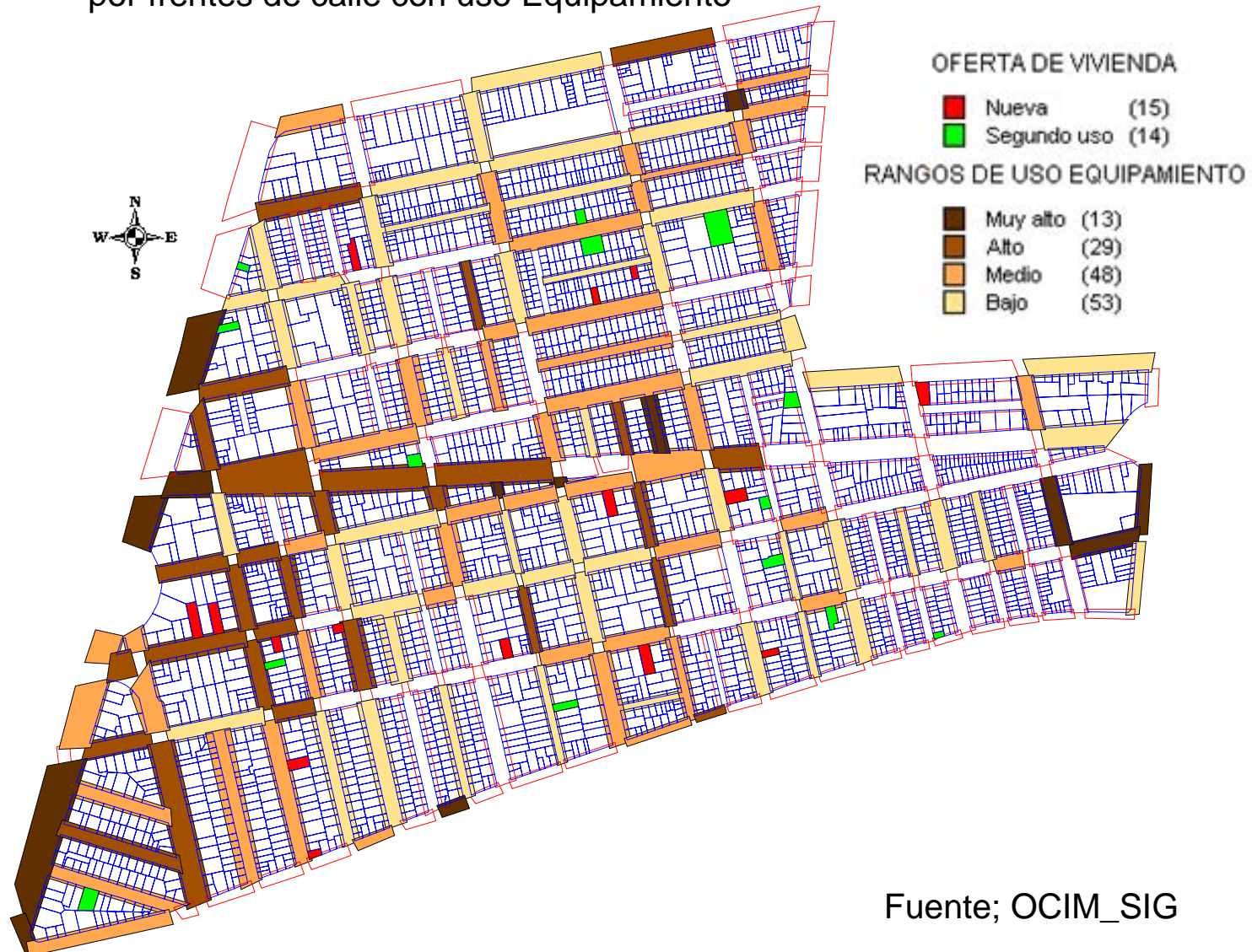
Plano RS 2 Oferta de vivienda en la colonia Roma Sur,  
por frentes de calle con uso Comercial



Fuente; OCIM\_SIG

Producción del Mercado Inmobiliario

Plano RS 3 Oferta de vivienda en la colonia Roma Sur,  
por frentes de calle con uso Equipamiento

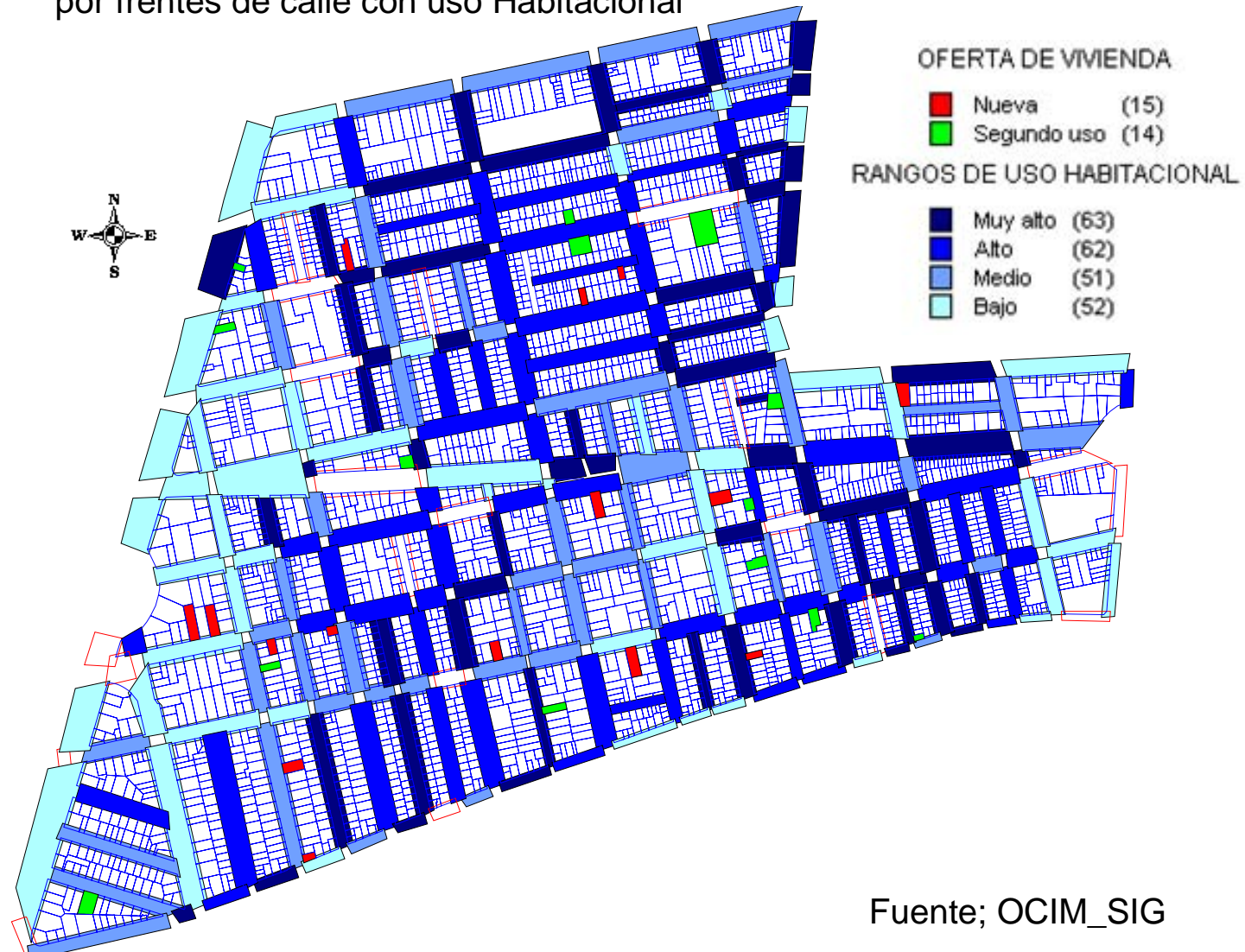


Fuente; OCIM\_SIG



Producción del Mercado Inmobiliario

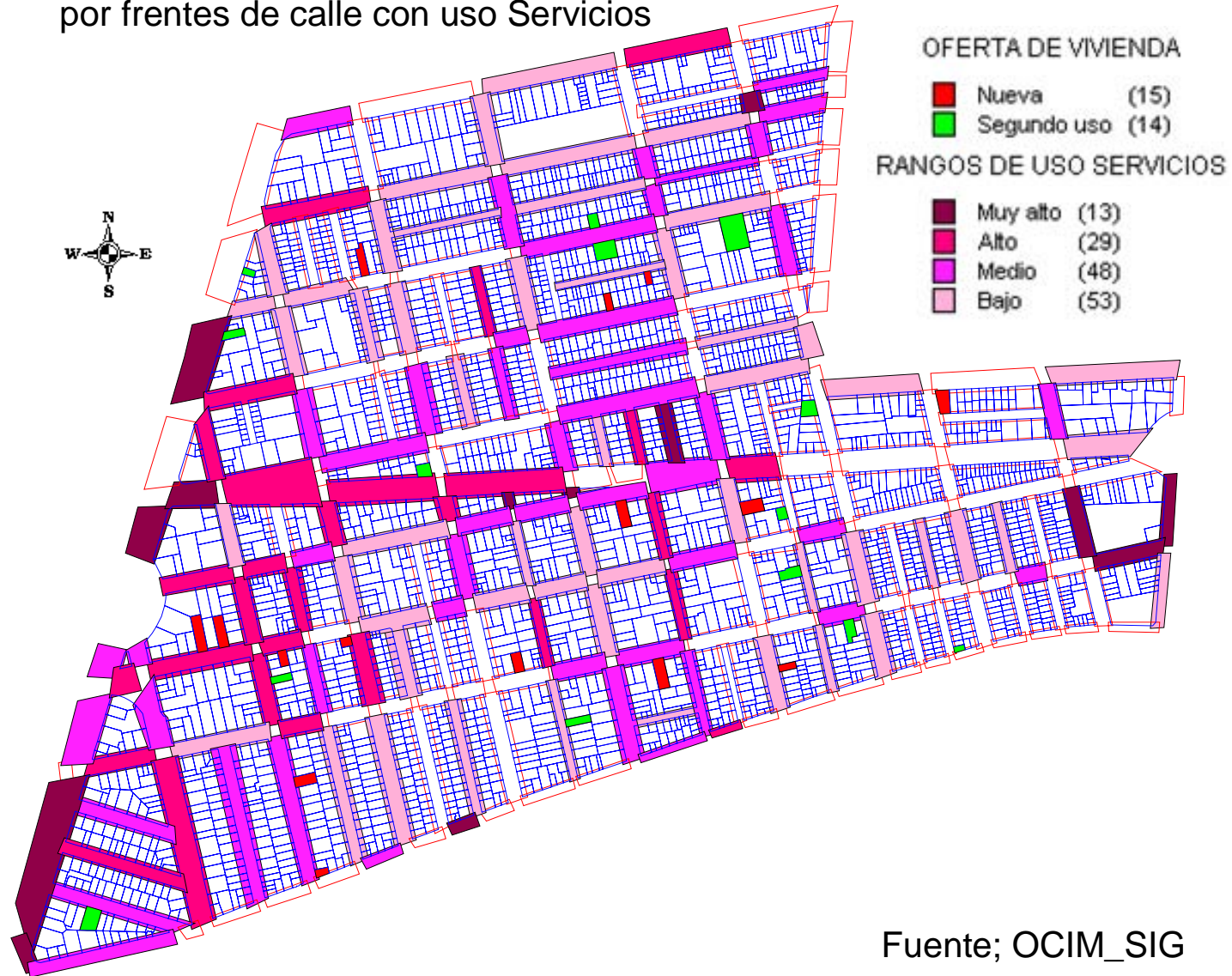
Plano RS 4 Oferta de vivienda en la colonia Roma Sur,  
por frentes de calle con uso Habitacional



Fuente; OCIM\_SIG

Producción del Mercado Inmobiliario

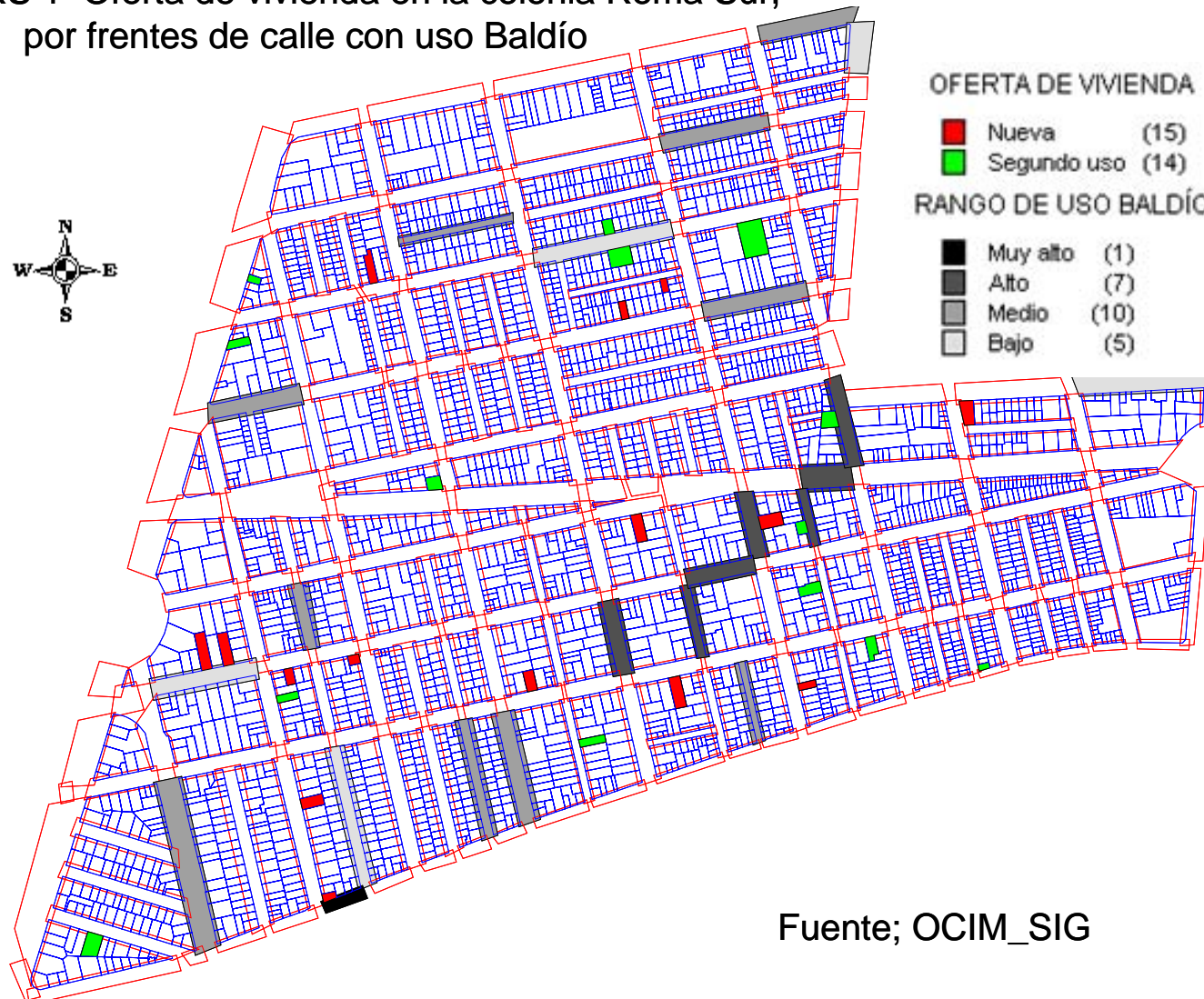
Plano RS 5 Oferta de vivienda en la colonia Roma Sur,  
por frentes de calle con uso Servicios



Fuente; OCIM\_SIG



Plano RS 1 Oferta de vivienda en la colonia Roma Sur,  
por frentes de calle con uso Baldío



Fuente; OCIM\_SIG

Para consultar los anexos favor de solicitar el disco en la sección de documentación.